



Commune d'ÉLOIE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

3

Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plans de zonage - 1/2500^{ème} et 1/5000^{ème}



JUIN 2019



SOMMAIRE

PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES	2
TITRE I — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, APPLICABLES AU PRÉSENT PLU	3
TITRE II — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME	5
TITRE III — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS	9
PARTIE II — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	12
TITRE I — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)	14
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA, UB et UL	15
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	22
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)	25
TITRE III— DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)	32
TITRE IV— DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)	36
PARTIE III — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	38
TITRE I — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ...	39
TITRE II — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

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

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

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

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

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

Article R.111-21 : **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16¹ est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

— Les lotissements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

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

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

⁴ Constituent des adaptations mineures :

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

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

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

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

— Reconstruction à l'identique

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

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

— Performances environnementales et énergétiques

L'article L.111-16 du code de l'urbanisme rend inopposables les règles locales d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions fixées par le PLU, qui rendraient impossibles les travaux permettant l'installation de dispositifs intéressant la protection de l'environnement (matériaux isolants, équipements de production d'énergie renouvelable, etc).

Toutefois, **au titre de l'article L.111-17 du code précité**, l'inopposabilité de ces règles est écartée :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques **ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;**

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

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

— Stationnement

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

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

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

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

[...]

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

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

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

— Zonage d'assainissement

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

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

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

— Clôture

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

Éloie n'ayant pas délibéré en ce sens, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

— **Travaux de ravalement de façade**

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

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

La commune n'ayant pas délibéré en ce sens, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toute formalité à Éloie.

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

— Vestiges archéologiques

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

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

Champ d'application des opérations

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

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

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

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

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

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

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

— Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

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

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

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

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

Le périmètre de réciprocité relatif à cette exploitation est reporté au plan de zonage.

— Risque inondation

Éloie est concerné le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Savoureuse, de la Rosemontoise et du Rhône**, approuvé par arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999. Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et son périmètre est reporté au plan de zonage. Les zones U1 et U3 du règlement du PPRi s'appliquent à Éloie et concernent les zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N) du PLU.

La révision et l'extension du PPRi ont été, conjointement, prescrites par les préfets du Territoire de Belfort et du Doubs par arrêté préfectoral des 19 et 21 décembre 2012.

Le délai d'approbation de la révision et de l'extension des Plans de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Savoureuse a été prorogé de 18 mois par arrêté interpréfectoral du 9 décembre 2015.

— Risque sismique

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

La commune d'Éloie est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5).

Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.

— Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

À Éloie, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées.

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

— Les mouvements de terrain

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

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

Les résultats d'une étude réalisée en 2006 révèlent qu'Éloie concentre deux types d'aléa :

- *l'aléa liquéfaction avec des zones de tourbières et de boisements tourbeux ;*
- *l'aléa éboulement avec une falaise.*

— Radon

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

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

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

La commune d'Éloie se situe dans une zone géographique à risque vis à vis du radon. Ce gaz radioactif constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

PARTIE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Éloie.

— DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

— **La zone urbaine (U)**, zone mixte à dominante résidentielle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I.

Elle comprend :

- **un secteur UA**, qui regroupe des constructions à usage d'habitation, des équipements publics et des activités.

Ce secteur est concerné par :

- o *la zone U1 du PPRi, dans laquelle les contraintes d'urbanisme vis-à-vis du risque inondation sont très fortes et les risques humains très élevés,*
- o *la zone U3 du PPRi, dans laquelle ces mêmes contraintes et risques sont faibles.*

- **un secteur UB**, qui accueille des habitations d'une hauteur plus importante que celles admises en UA ; *le zonage U1 du PPRi recouvre la partie ouest du secteur dans laquelle deux bâtiments sont construits.*
- **un secteur UE**, à vocation économique, *faiblement concerné en partie sud par la zone U1 du PPRi.*
- **un secteur UL**, réservé à l'accueil de constructions ou installations pour le sport et les loisirs.

— **La zone à urbaniser (1AU)** située 'Allée de la Vie de Rougegoutte', à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

— **La zone agricole (A)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.
Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles.

Elle comprend une maison d'habitation, réglementairement prise en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

— **La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
Equipée ou non, elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **un secteur Ne**, qui regroupe les espaces naturels à forte valeur environnementale,
- **un secteur Np, cimetière-parc,**
- **un secteur Nm**, rassemblant les propriétés militaires et réservé aux manœuvres.

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

La zone urbaine à Éloie est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999.

Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA, UB ET UL

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

Secteurs UA et UB

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

Secteur UB

- Les entrepôts.

Secteur UL

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Sont interdits dans tous les secteurs :

- L'installation de terrain de camping et caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

Sont interdits dans le secteur UA :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieur à 100 m².

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

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent⁶, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage.

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

Sont admis dans le secteur UA :

– Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières présentes dans le secteur à l'approbation du PLU.

Dans les secteurs UA et UB :

– Sont admis les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) liés à un programme de logements collectifs.

– Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :

- d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**A- Volumétrie et implantation des constructions****A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁷ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁸**

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 5 mètres des voies.

— **Dans le secteur UA**, un recul de la clôture ou du portail est exigé par rapport à la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule ('parking de midi') en dehors de la voie publique.

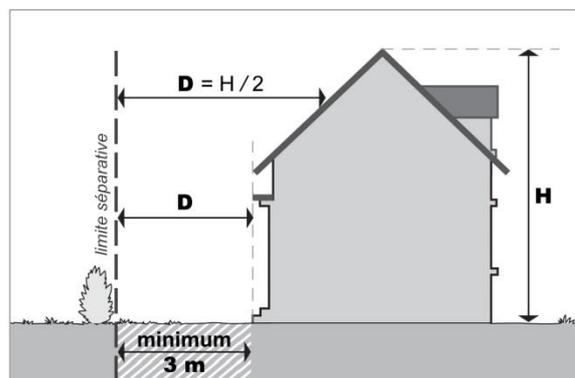
— Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).

— **Dans le secteur UL**, le recul minimum exigé pour toute construction est de 10 mètres de la voie.

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D = H/2$ minimum 3 m).



⁷ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

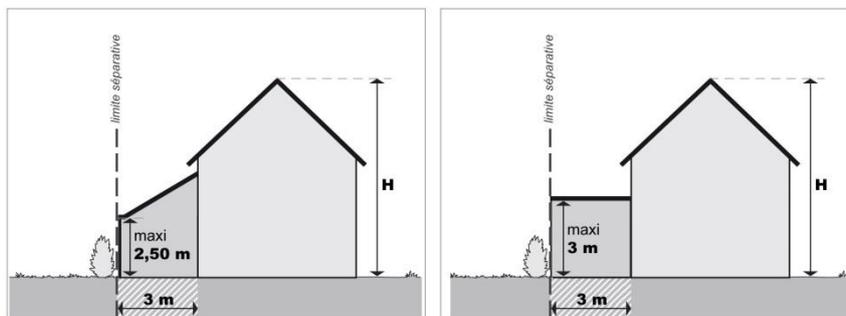
⁸ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

— Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée⁹ :

- Pour toutes les constructions en cas d'implantations simultanées ;
- Pour les bâtiments, dont la hauteur, sur cette même limite, n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ou 3 mètres au sommet de l'acrotère.

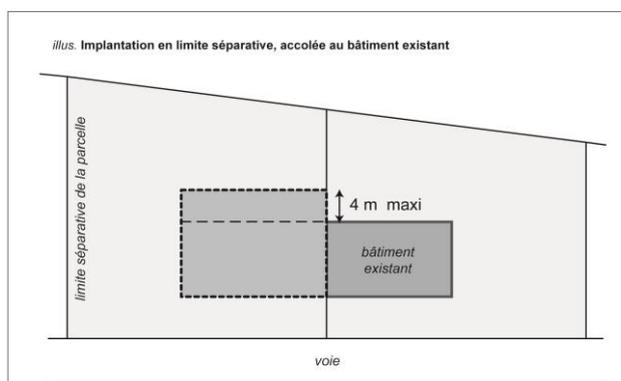
Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3 mètres.

Le toit plat est autorisé et la toiture-terrasse est interdite.



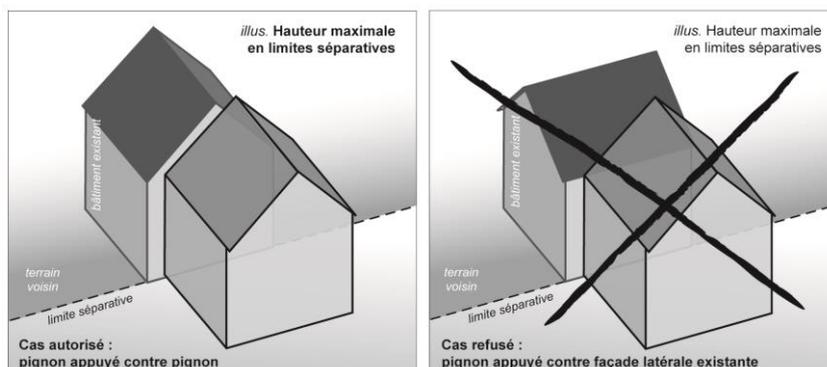
Si le terrain est en déclivité, la hauteur de 3 m est remplacée par 3,5 m à l'égout du toit ou 4 m au sommet de l'acrotère.

- Lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



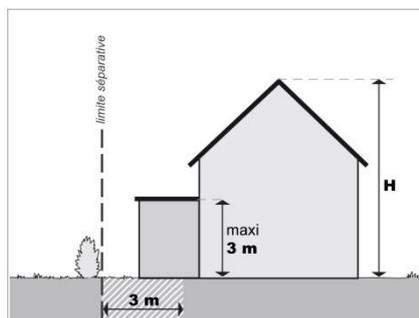
Exemple d'implantation

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



⁹ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

— Les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, dès lors que leur hauteur maximale n'excède pas 3 mètres.



— Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres.

— **Dans le secteur UL**, les constructions respectent un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives.

— **Dans tous les secteurs**, ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

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

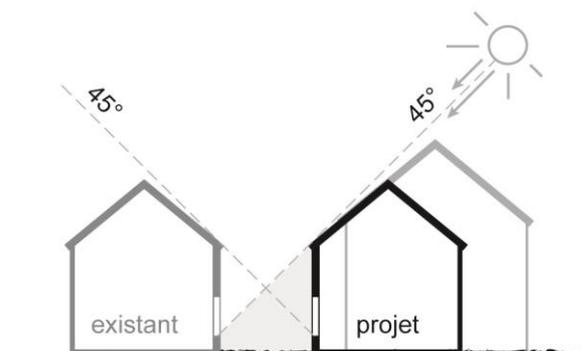
— *Entre deux bâtiments non contigus*¹⁰, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal.
La distance minimale entre une habitation et une annexe¹¹ est de 4 mètres.

— **Dans le secteur UL**, la distance minimum est de 5 mètres entre deux constructions non contiguës.

— Prospect

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



A4 – EMPRISE¹² AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

A5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

¹⁰ Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

¹¹ L'*annexe* est une construction secondaire, de dimension inférieure à la construction principale. Elle est située sur le même terrain que cette dernière mais ne lui est pas contiguë.

¹² L'*emprise* se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Dans tous les secteurs :

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

— Pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

— **En secteur UA**, la hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, équivalents par exemple à :

- un rez-de-chaussée,
 - un étage droit,
 - un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique (R + 1 + c ou a)
- Ou
- un rez-de-chaussée,
 - deux étages droits (R + 2).

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

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

— **En secteur UB**, la hauteur maximale autorisée pour toutes constructions est de 4 niveaux équivalents par exemple à :

- un rez-de-chaussée,
 - 3 étages droits (R + 3)
- Ou
- un rez-de-chaussée,
 - 2 étages droits,
 - un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique (R + 2 + c ou a).

Dans tous les cas, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres depuis le terrain naturel avant travaux.

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

— **En secteur UL**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale ne tient pas compte des ouvrages techniques spécifiques pour lesquels un dépassement de cette hauteur est autorisé.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

— Les espaces libres¹³ de toute construction doivent comporter un minimum de surfaces éco aménageables¹⁴ :

- 20 % du terrain, **dans les secteurs UA et UB**,
- 40 % du terrain **dans le secteur UL**.

¹³ *Les espaces libres* correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

¹⁴ *Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.*

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols.

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

— Les aires de stationnement à l'air libre de 6 places et plus doivent comporter des espaces ombragés ; il est exigé la plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

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

D- Stationnement

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

— Pour les commerces et autres activités autorisés, le nombre de place de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

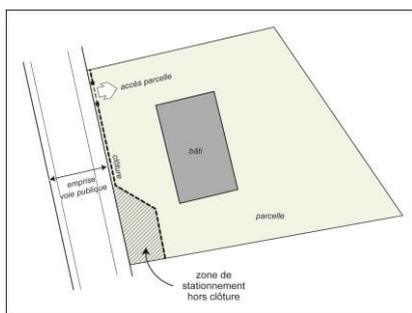
— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum :

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

Au moins une de ces places doit être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



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

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

- ✓ Pour les activités autorisées :
 - 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher créée,
 - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m².
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 80 m².
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique : 1 place par hébergement.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UE

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Le logement, à l'exception de celui nécessaire aux activités.
- La sous-destination 'hébergement'
- Les cinémas.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping et caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau.

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

Sont admis :

- Les habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Elles sont intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation. Elles sont limitées à 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les dépôts, dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans le secteur et qu'ils sont masqués par des écrans de verdure ou des murets par exemple.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹⁵ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁶

— Toute construction s'implante, par rapport aux voies, à une distance au moins égale à sa hauteur ($D=L$), sans jamais être inférieure à 2 mètres.

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Toute construction s'implante à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ($D=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

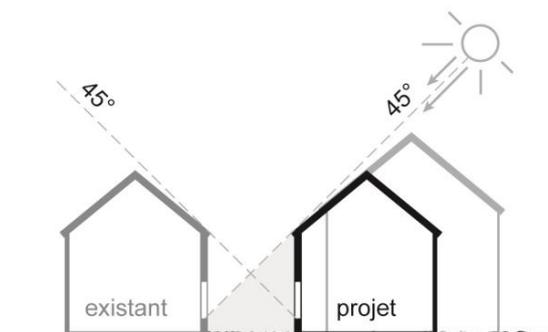
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

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

— Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du terrain et des constructions, et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

— Prospect

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



A4- EMPRISE¹⁷ AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des surfaces bâties ne peut excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.

A5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. Celle-ci peut être dépassée en cas de réalisation d'ouvrages techniques spécifiques liés à l'activité.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

¹⁵ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

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

¹⁶ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

¹⁷ L'emprise se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

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

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

— Les espaces libres¹⁸ de toute construction doivent comporter un minimum de 10 % de surfaces éco aménageables¹⁹.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc.) participe au rechargement des nappes phréatiques.

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

D- Stationnement

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

— Pour les commerces et autres activités autorisés, le nombre de place de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

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

Les espaces de stationnement en front bâti sont particulièrement soignés.

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

Il est exigé :

– 1 place par logement de fonction.

– pour les activités, au minimum :

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

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

¹⁸ *Les espaces libres* correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

¹⁹ *Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.*

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

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU sise 'Allée de la Vie de Rougegoutte'.

Les modalités d'aménagement de cette dernière figurent également dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- La sous destination « autres équipements recevant du public ».
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.

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

Sont interdits :

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

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

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

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

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent²⁰, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage
- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis, dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

²⁰ Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

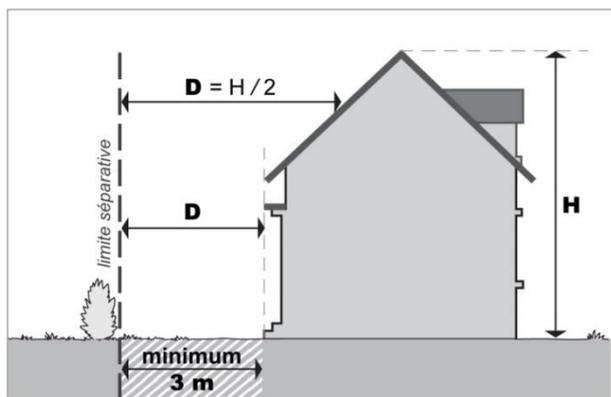
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

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

- Les constructions s'implantent avec un recul minimal de :
 - 15 mètres dans la bande hachurée verte, définie par les orientations d'aménagement et de programmation, le long de l'allée de la Vie de Rougegoutte,
 - 3 mètres par rapport aux autres voies, en dehors de cette bande.
- Un recul de la clôture ou du portail est exigé par rapport à la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule ('parking de midi') en dehors de la voie publique.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D=H/2$; minimum 3 m).

- Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée²³ :
 - Pour toutes les constructions en cas d'implantations simultanées ;
 - Pour les bâtiments, dont la hauteur, sur cette même limite, n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ou 3 mètres au sommet de l'acrotère.

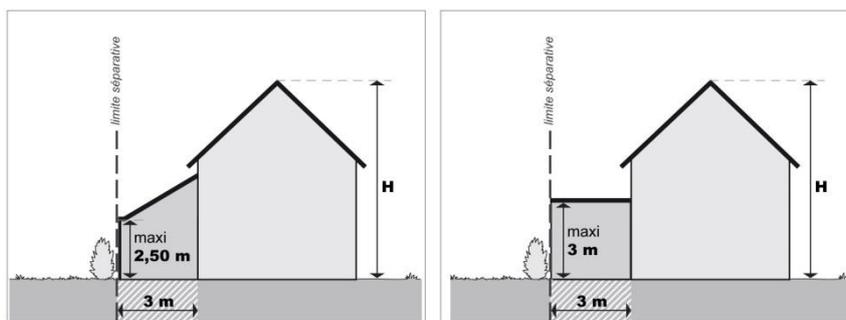
Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3 mètres.

Le toit plat est autorisé et la toiture-terrasse est interdite.

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

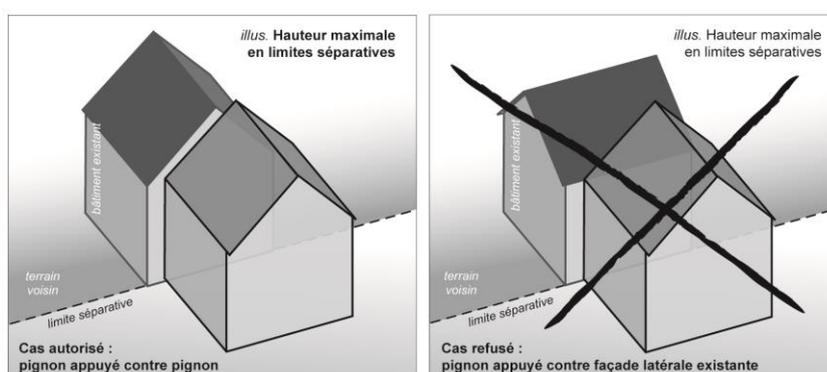
²² L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

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

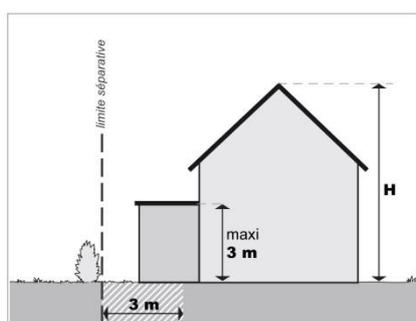


Si le terrain est en déclivité, la hauteur de 3 m est remplacée par 3,5 m à l'égout du toit ou 4 m au sommet de l'acrotère.

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



— Les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, dès lors que leur hauteur maximale n'excède pas 3 mètres.



— Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres.

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

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

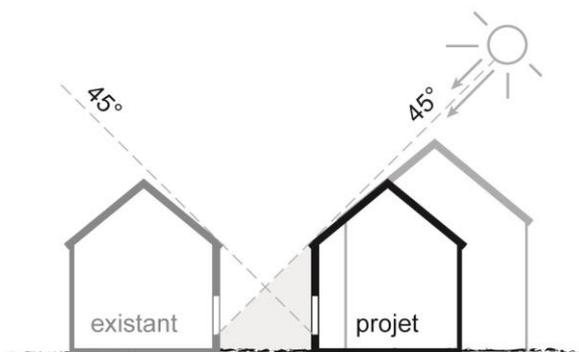
— Entre deux bâtiments non contigus²⁴, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal et de 4 m entre une habitation et une annexe²⁵.

— Prospect

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



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux équivalents par exemple à :

- un rez-de-chaussée,
 - un étage droit,
 - un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique (R + 1 + c ou a).
- Ou
- un rez-de-chaussée,
 - deux étages droits (R + 2).

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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

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

— Pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

— Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres²⁶ de toute construction doivent comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables²⁷.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols

Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.

²⁵ L'annexe est une construction secondaire, de dimension inférieure à la construction principale. Elle est située sur le même terrain que cette dernière mais ne lui est pas contiguë.

²⁶ Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

²⁷ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.

— Les aires de stationnement à l'air libre de 6 places et plus doivent comporter des espaces ombragés ; il est exigé la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

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

— Les espaces paysagers identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation, sans être précisément délimités, ne peuvent pas recevoir de constructions à usage d'habitation ou d'activité.

— L'espace non bâti défini par les OAP depuis l'allée de Rougegoutte est considérée comme un espace libre, présentant un aménagement paysager.

En cas de clôture montée ou non sur un mur bahut, celle-ci ne doit pas être opaque, de façon à ne pas créer un 'effet de mur'.

D- Stationnement

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

— Pour les commerces et autres activités autorisés, le nombre de place de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

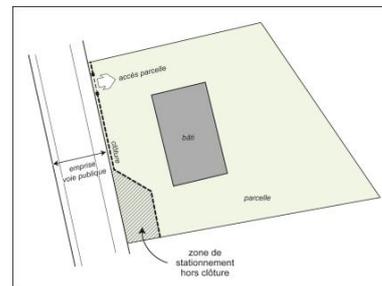
— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

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

Au moins une de ces places doit être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



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

- 1 place par logement.

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

- ✓ Pour les activités autorisées :
 - 1 place par tranche entière de 40m² de surface de plancher créée.

- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 80 m².
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique : 1 place par hébergement.

Chapitre 3– Equipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

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

La zone agricole à Éloie est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999.

Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- L'hébergement.
- L'artisanat et le commerce de détail, non nécessaire à l'activité agricole.
- Les activités de services.
- La restauration.
- Le commerce de gros.
- Les cinémas.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf la sous-catégorie 'bureau', dès lors que celui-ci est nécessaire à l'activité agricole.

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts, non nécessaires à l'activité agricole, portant atteinte à l'environnement.

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

Sont admis

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - o un seul logement par exploitation,
 - o nécessaire à celle-ci,
 - o situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Un bureau, nécessaire à l'exploitation agricole et limité à 30 m² de surface de plancher.
- L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la zone d'implantation délimitée au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
La hauteur de l'extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine et 50 m² de surface de plancher.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

– **Les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.**

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

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

La destruction partielle d'un ensemble écologique identifié peut, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que les travaux ou installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 25 % de la surface de l'ensemble paysager ou écologique identifié.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²⁸ (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES²⁹

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

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

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsque que la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 m est porté à 30 m.

— Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (50 ou 100 mètres) par la réglementation en vigueur seront comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf pour les exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

²⁸ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

²⁹ **L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

— Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

— La hauteur de l'extension autorisée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, pour l'habitation déjà existante à l'approbation du PLU ne doit pas dépasser la construction d'origine.

— La hauteur maximale des bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...) ne peut excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

— Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées en cas de nécessité pour :

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

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

D- Stationnement

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

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

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

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

La zone naturelle et forestière à Éloie est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999.

Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations sont interdites, en dehors des locaux techniques nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

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

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- **En secteur Ne**, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (étangs, berges boisées, prairies humides...).

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

Sont admis

En zone N (sauf secteur Ne)

- Les locaux et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires à la collectivité.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.

En secteur Ne :

- **Les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code)**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.

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

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

La destruction partielle d'un ensemble écologique identifié peut, le cas échéant, être admise à la double condition :

- o de démontrer de manière évidente que les travaux ou installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection ;
- o de ne pas entraîner la destruction de plus de 25 % de la surface de l'ensemble paysager ou écologique identifié.

- Sont admis, les projets d'aménagement ou les activités humaines, notamment dans le cadre d'une ouverture au public, dès lors qu'ils ne nuisent pas à la bonne gestion des espaces naturels (notamment humides) présents dans le secteur.

- **En secteur Nm**, les équipements, aménagements et constructions légères, à condition qu'ils soient destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la création, l'élargissement de routes et pistes.

PARTIE III

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE I- QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les prescriptions qui suivent visent à organiser le paysage quotidien de la commune, celui-là même qui fait que les habitants se sentent bien dans leur espace de vie.

I- INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

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

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

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison. Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers, les antennes et les paraboles, ou encore les procédés d'énergies renouvelables (solutions solaires, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseurs...) doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

L'extension autorisée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme en zone agricole doit présenter un aspect extérieur en correspondance avec le bâtiment d'origine (composition et harmonie des couleurs).

II- TERRASSEMENTS

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

On évite tout effet de butte sur terrain plat.

Un talutage discret peut être autorisé avec des remblais qui ne doivent pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.

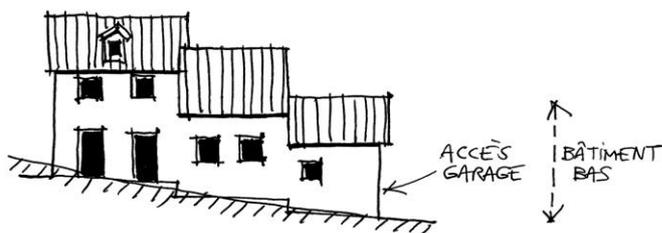
L'aménagement du faible talus créé doit alors faire l'objet d'un traitement paysager.

Un terrain en pente est utilisé en tirant parti de la topographie.

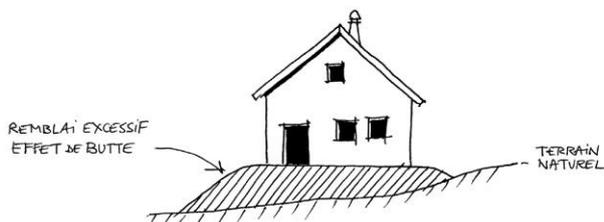
En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) est de 1 mètre.



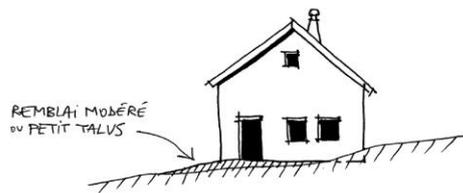
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

III- TOITURES

1. - Types de toitures autorisées

- Elles sont à deux, trois, ou quatre pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes ; le sens du faitage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

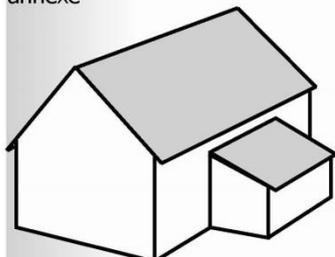
Les toitures terrasses sont admises, dès lors que leur surface représente au maximum 40 % de la surface totale de la toiture de la construction.

Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment, accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faitage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse.

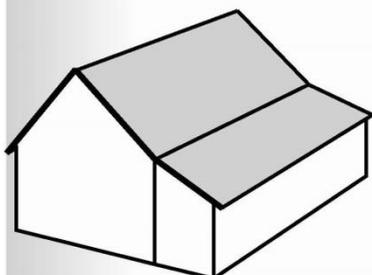
Sont autorisés:

- en façade

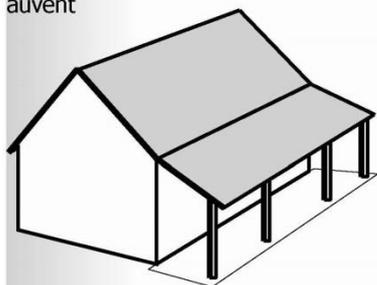
annexe



annexe avec couverture par coyau

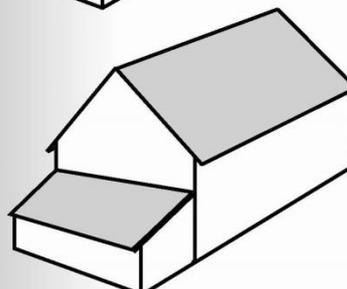
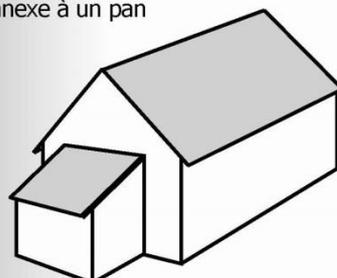


auvent

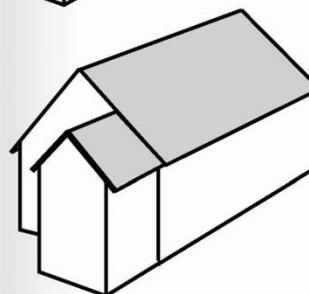
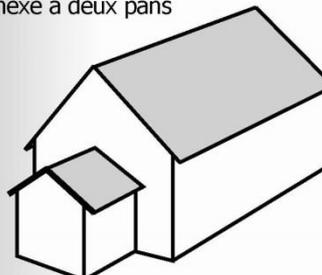


- en pignon

annexe à un pan



annexe à deux pans



• En cas de toiture à deux pans, la pente est comprise entre 30° et 45 ; une pente différente peut être admise pour les extensions du bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale est de 25°.

• Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

• Les toitures des habitations présentent un débord de 40 cm minimum, sauf en cas d'impossibilité technique due par exemple à une implantation en limite.

- Pour les carports, la forme et la pente de la toiture ne sont pas réglementées.



Exemples illustratifs

- Bâtiments agricoles

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



Sont également admis, pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité présentant une toiture à deux pans :

- une pente minimale de 16° pour une surface de plancher supérieure à 100m² ;
- une pente de 30° minimum pour les autres bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 100m².

Les toitures des petits bâtiments liés à l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 25m², peuvent être à un pan.

- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) la forme de la toiture n'est pas réglementée.

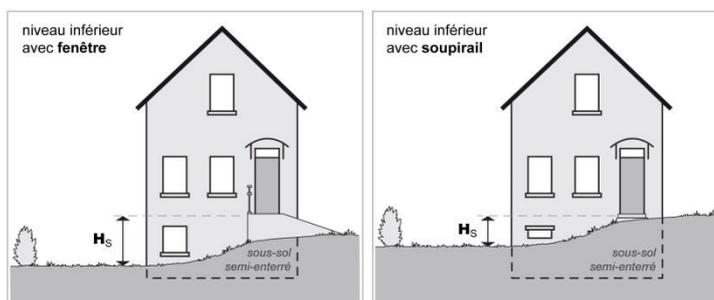
- Les paraboles sont implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

Cheminées

Elles 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.

2- Ouvertures

- Les ouvertures font partie de la composition de la façade ; une unité de proportions et une répartition équilibrée des ouvertures doivent être recherchées. Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.
- Dans le cas d'un sous-sol semi enterré, quand le soubassement est supérieur à 1 mètre, les soupiraux sont interdits. L'éclairage s'effectue par une fenêtre, s'accordant avec les autres fenêtres de la façade. Les volets roulants doivent être



posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement (sauf en cas d'impossibilité technique).

- **Dans le bâti ancien**, dans le cas d'aménagement des combles, le jour sera pris en pignon, le complément étant assuré par des lucarnes rampantes ou des châssis inclinés de toitures.

IV- COULEURS

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures (soubassements, encadrements de baies, corniches,...). Les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être recouverts.

L'utilisation du noir ou du blanc pur sur de grandes surfaces est interdite.

La couleur des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la construction (toiture et façade notamment).

En tout état de cause, sont proscrits les éléments d'architecture et de décoration trop fantaisistes et aux couleurs trop vives, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.

- Pour les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation et annexes, on utilise la tuile de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires.

Les toitures en bac acier, zinc, cuivre ardoise ou autre matériau naturel sont autorisées.

- Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles, abris de jardins, ...) reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, tel 'brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés'.
- Chaque pétitionnaire peut se référer au nuancier de couleurs réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

V- ESPACES VERTS ET CLOTURES

1- Espaces verts

- Les espaces libres sur les parcelles sont plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilise les essences locales (chêne, hêtre, charme, noisetier, bouleau,...) en s'efforçant de les mixer (hauteurs, couleurs, fleurissement,...).
- On peut se référer au guide des plantations dans le Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

2- Clôtures

- En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).
- **Les clôtures situées en bordure de voie publique** (accès principal de la parcelle) Celles-ci sont limitées à 1,80 m. Les clôtures végétales doivent comporter au minimum 50 % d'essence feuillues non persistantes. Les murs pleins (en maçonnerie, en pierre ou en bois) autorisés sont limités à 1 m de hauteur.

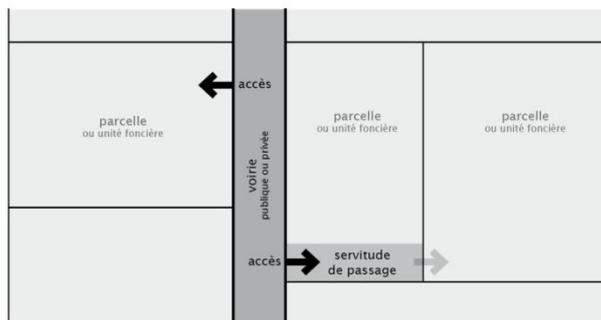
En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale est limitée à 1,50 m et le mur bahut à 0,60 m.

- En zones A et N, les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois,...).
- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé sont préférées ; leur hauteur maximale est de 2 m (avec ou sans mur bahut).
- **Les clôtures situées en limite séparative.**
Leur la hauteur ne dépasse pas 2 m.

TITRE II — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Accès

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



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

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

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

— 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.

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

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

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

Voirie

— Prescriptions générales

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

Des caractéristiques particulières sont 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 est de 3 m.

En secteur Nm, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice militaire.

— Les voies en impasse

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

— Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries intègre, si besoin, de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

Desserte par les réseaux

— Eau

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

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

— Assainissement

- ✓ Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le GBCA (Grand Belfort Communauté d'Agglomération) s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.
- ✓ Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), sont équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de leurs raccordements au réseau public.
- ✓ En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

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

- ✓ **Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées**, l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la GBCA (Grand Belfort Communauté d'Agglomération), gestionnaire du réseau des eaux pluviales.
- ✓ 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.

Eaux pluviales

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

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

- ✓ Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales est 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, est géré par les services de la CAGB, qui déterminent le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

— 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.