



Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION



Règlement

3.1. Pièce écrite

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



Février 2019





Révision du Plan Local d'Urbanisme

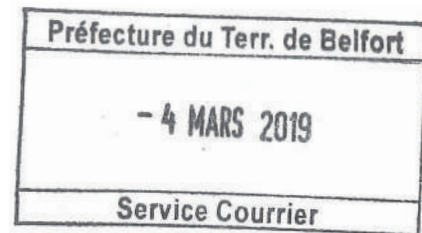
DOSSIER D'APPROBATION



Règlement

3.1. Pièce écrite

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



Février 2019



SOMMAIRE

LEXIQUE	2
PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES	5
TITRE 1 — Articles d'ordre public, qui demeurent applicables au présent PLU.....	5
TITRE 2 — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme	7
TITRE 3 — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations.....	10
PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	13
TITRE 1 — Protection du patrimoine naturel et paysager	13
ARTICLE 1. Éléments du paysage et corridors écologiques.....	13
ARTICLE 2. Éléments du patrimoine : Préservation et valorisation des anciennes fermes, patrimoine commun du village	13
TITRE 2 — Principes généraux de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
ARTICLE 1. Implantation* et orientations des constructions.....	17
ARTICLE 2. Évolution du bâti existant – Rénovation	20
ARTICLE 3. Insertion des équipements techniques dans le paysage	20
ARTICLE 4. Clôtures.....	21
ARTICLE 5. Traitement paysager des espaces non bâtis	22
TITRE 3 — Stationnement	22
TITRE 4 — Équipements et réseaux	23
ARTICLE 1 — Accès.....	23
ARTICLE 2 — Desserte par les voies* publiques ou privées	24
ARTICLE 3 — Desserte par les réseaux.....	25
TITRE 5 — Emplacements réservés	26
PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONES.....	27
ARTICLE 1 — Champ d'application territorial du PLU.....	27
ARTICLE 2 — Division du territoire en zones.....	27
TITRE 1 — Dispositions relatives à la zone U	28
ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	28
ARTICLE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	29
TITRE 2 — Dispositions relatives à la zone UL	34
ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	34
ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35
TITRE 3 — Dispositions relatives à la zone AU.....	36
ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	36
ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
TITRE 4 — Dispositions relatives à la zone A.....	41
ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	41
ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
TITRE 5 — Dispositions relatives à la zone N.....	45
ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	45
ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
ANNEXE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	48
ANNEXE 2 – GUIDE DE LA COULEUR.....	50

Le PLU d'Evette-Salbert applique les définitions précisées dans le présent lexique.

Un lexique est en cours de validation à l'échelle nationale, suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les mots définis ci-dessous sont identifiés dans le règlement par un astérisque « * » :

LEXIQUE

Annexe

Une annexe est une construction située sur le même terrain que la construction principale, **non affectée à l'usage d'habitation.**

Elle peut être isolée, ou accolée à la construction principale.

(Exemple : Abri de jardin, garages, remise par exemple. Une piscine n'est pas considérée comme une annexe).

Acrotère : Muret en périphérie d'une toiture terrasse ou à faible pente, permettant le relevé d'étanchéité.

Attique

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

Carport

Structure légère couverte ne présentant pas de cloison étanche, destinée à abriter un ou des véhicules.

Combles

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

Constructions contiguës

Corps de bâtiment accolés ne présentant pas d'intervalle. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière...).

Débord de toiture

Le débord de toiture doit être calculé sans l'égout.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords* et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords* de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Par nature, elle modifie le volume de la construction d'origine. Qu'elle soit horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

(Une véranda est une extension sauf dans le cas où elle couvre uniquement une entrée extérieure, n'étant pas habitable).

Hauteur totale

Sauf indication contraire, la hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Le niveau moyen correspond à la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Implantation

L'implantation d'une construction s'apprécie par rapport à ses façades et non par rapport aux éléments liés à la toiture (débord, égout, etc.)

Modénature

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

Mur gouttereau

Mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux, par opposition au mur pignon.

Panneau solaire

Terme générique désignant tous les panneaux permettant de générer de l'énergie grâce à l'ensoleillement (photovoltaïque, thermique).

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, 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.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est extrêmement faible. Elle peut être soit inaccessible (sauf pour l'entretien), soit utilisée comme espace d'agrément.

Voie

Par voie, on entend ici 'voie ouverte 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...).



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

Il comporte une partie écrite (le présent document) et une partie graphique, les plans de zonage.

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

PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE 1 — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRÉSENT 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.111-21 : **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 avoisants, 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 2 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-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 aux dispositions de 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 procédure.

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.

- 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 ;

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).

- 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'État, 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'urbanisme⁴.

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

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

♦ **Stationnement**

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

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 ;

⁴ 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.

- 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'État, 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'Evette-Salbert fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Belfort qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Le zonage d'assainissement est en cours de révision concomitamment au PLU, afin d'être en adéquation avec le nouveau zonage du PLU.

♦ **Clôtures**

Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, 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.

La commune d'Evette-Salbert délibérera en ce sens, concomitamment à l'approbation du PLU.

♦ **Travaux de ravalement**

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 sont dispensés de toutes formalités.


Toutefois, la loi permet de soumettre à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-17-1 e) du code de l'urbanisme.


À Evette-Salbert, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2014.

◆ Permis de démolir et déclaration préalable des bâtiments identifiés au titre du L151-19

- Le **permis de démolir** constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

Ce permis est exigé dans la zone U, lorsqu'il concerne les bâtiments identifiés par le symbole  sur le plan de zonage, lesquels font l'objet de prescriptions spécifiques exposées dans le présent règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

- A l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des changements de destination, **une déclaration préalable** est exigée pour les travaux exécutés sur les constructions protégées au titre de l'article L151-19 par le symbole  dès lors qu'ils ont pour objet de modifier ou de supprimer un élément de ces constructions (conformément à l'article R421-17, d).

TITRE 3 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-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 I^{er} 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.

Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

♦ **Bâtiments agricoles et principe de réciprocité**

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles voisins lors de leur implantation.

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

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

À Evette-Salbert, le service de la protection animale de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) recense :

- 12 exploitations relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) avec une distance d'éloignement de 50 m.
- 4 exploitations relevant des ICPE avec une distance d'éloignement de 100 m.

Les périmètres de réciprocité sont reportés sur le plan de zonage.

♦ **Risque inondation**

Evette-Salbert est concerné par l'atlas des zones inondables du bassin versant de la Douce établi en 2012 par la DDT90.

Le périmètre est reporté sur le plan de zonage.

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

Cette orientation n° 8 prévoit notamment de :

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

♦ **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'Evette-Salbert est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5).

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

◆ Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

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

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

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

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune d'Evette-Salbert des zones d'aléa faible.

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

◆ 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'Evette-Salbert est située sur les contreforts du massif vosgien. Le niveau du risque y est au maximum (4 sur 4). Ce gaz radioactif constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

Toutefois, les dernières mesures effectuées dans les écoles n'ont pas révélé de présence particulière de radon.

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Ces dispositions s'imposent à celles inscrites en PARTIE III du présent règlement.

TITRE 1 — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE 1. Éléments du paysage et corridors écologiques

Les corridors écologiques

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

Ces éléments recensés figurent sur les plans de zonage avec le figuré |



Prescriptions réglementaires :

- Les arbres présents devront être maintenus et entretenus.
- L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.
- En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.
- Aucune construction n'est autorisée.
- Les clôtures sont perméables permettant la libre circulation de la faune : de type barbelé ou grillage avec un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

ARTICLE 2. Éléments du patrimoine : Préservation et valorisation des anciennes fermes, patrimoine commun du village

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

Le bâti traditionnel à Evette-Salbert est essentiellement représenté par des anciennes fermes du type 'maisons de polyculture', largement répandues en Franche-Comté dans les secteurs où l'économie reposait sur l'exploitation de cultures vivrières diversifiées.

Un grand nombre de ces anciennes fermes, par leur volume et leur localisation participent à l'identité du territoire communal.

Égrenées le long des voies* constituant la structure viaire initiale, ces constructions sont parfois regroupées à quelques-unes aux carrefours des hameaux d'origine. Cependant, le développement urbain a progressivement 'dilué' ces fermes traditionnelles aux caractéristiques locales très marquées dans un tissu disparate composé d'architectures beaucoup plus communes. Par ailleurs, nombre de maisons agricoles ont d'ores et déjà été adaptées pour répondre à des besoins nouveaux, ce qui a pu se traduire par des changements dans leur apparence.

Néanmoins, leur nombre élevé dans la commune, leur localisation, ainsi que le bon état de conservation de certaines d'entre elles, en font indéniablement un marqueur fort, justifiant une attention particulière.

Elles sont identifiées au titre du L151-19 et du R151-41-3° par le symbole ▲ sur le plan de zonage.

A — Caractéristiques courantes de l'ancienne maison de polyculture à Évette-Salbert

Ce type architectural réunit dans un volume unique (bloc rectangulaire compact, le plus souvent sans ajout ni évidement, sauf modification ultérieure) toutes les fonctions d'habitation et d'exploitation nécessaires à la vie d'une famille. Ces fonctions sont généralement réparties en trois travées perpendiculaires au mur gouttereau*, lisibles en façade par la typologie des ouvertures : grange, écurie, habitation (cette dernière généralement sur deux niveaux). La grange ou 'charris' occupe le côté Ouest, le plus exposé aux intempéries ; son pignon n'est pas percé. Le pignon du logement, côté Est, peut comporter des fenêtres.

L'ensemble est protégé par une vaste toiture à forte pente (à longs pans ou plus rarement demi-croupe), avec une avancée en auvent qui contribue à distinguer la partie agricole.

En façade, les baies de la partie logement sont de dimensions réduites. La porte de l'habitation est étroite, souvent vitrée en partie haute, avec généralement une fenêtre juste à côté. La porte d'écurie est celle qui a les dimensions les plus modestes, avec un linteau droit ; elle est souvent accompagnée d'un fenestron. La porte de grange, percement majeur de la façade (environ 3 m de large pour 3,5 m de haut, la plupart du temps arquée en plein cintre), est un des éléments d'identification de la maison de polyculture.

Devant la maison, un espace est laissé libre, protégé par l'avancée de la toiture : c'est la cour agricole ou 'usoir', espace de travail et de stockage ouvert sur la rue. La construction est ainsi implantée en léger recul par rapport à la rue, mais toujours dans un étroit rapport à celle-ci. L'alignement entre maisons est la règle (alignement 'de fait'). Les clôtures sont peu présentes à l'origine.

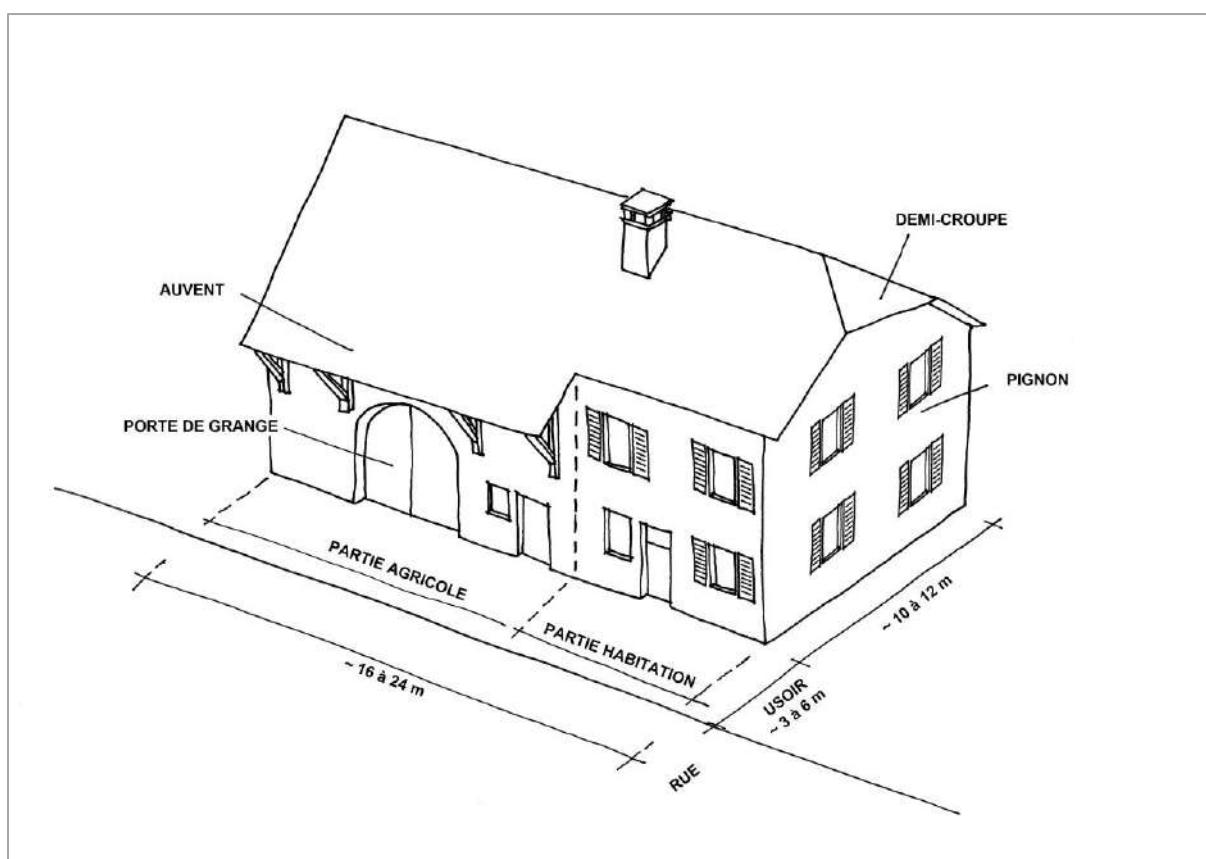


Illustration 1 : Schéma représentant les caractéristiques courantes de l'ancienne maison de polyculture à Évette-Salbert

B — Principes généraux de préservation et de mise en valeur

Dans un souci de valorisation du cadre bâti de la commune, le bon sens commande de respecter l'esprit d'une architecture locale à valeur patrimoniale. Ainsi l'image générale des anciennes maisons agricoles ne doit pas évoluer de façon substantielle, cette volonté n'étant pas contradictoire avec la nécessité d'adapter le bâti pour prendre en compte les modes de vie contemporains. Il convient de veiller à ne pas altérer l'architecture d'origine (par exemple fermeture en maçonnerie d'une grange ouverte). En cas d'opération sur les façades ou pignons, il importe de préserver les matériaux d'origine (appareillages de pierres, bardage de bois, etc.) et les éléments caractéristiques du bâti (porte cochère, etc.). Toute modification des ouvertures conservera les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux, etc.).

Il faut enfin éviter de créer des ouvertures disparates (respect de la composition de la façade).

Les propriétaires peuvent être doublement conseillés sur les règles de l'art, les matériaux et techniques, ainsi que sur les aides éventuelles :

- Par un architecte-conseil mis à disposition par la Commune d'Evette-Salbert ;
- Par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. (UDAP du Territoire de Belfort)

Indépendamment des cas de rénovation, maintenir le bon entretien général du bâti (matériaux, couleurs, aménagement des abords...) participe à la qualité du cadre de vie.

C — Dispositions spécifiques aux anciennes maisons de polyculture

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Afin de conserver l'intégrité du volume initial, les extensions* bâties et annexes* visibles depuis la rue ne sont pas autorisées.

- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les façades

Les ouvertures

- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges sur les façades visibles de la rue ;
- Les volets battants doivent être conservés ;
- En cas d'installation de volets roulants, leurs caissons ne doivent pas être visibles en façades.

Les éléments de façades

- Les éléments de modénature* existants (encadrements, chaînages d'angle, bandeaux filants, corniches...) doivent être conservés ; s'ils ne peuvent pas être conservés apparents (par exemple par isolation thermique par l'extérieur), ils devront être recréés par des moyens techniques appropriés.
- Les enduits à la chaux sont préconisés, avec une finition minérale d'aspect mat ;
- Les panneaux solaires sont interdits en façade et au sol.

Couleurs des façades

- Les linteaux, chaînes d'angles et tous éléments décoratifs en pierre naturelle ne doivent pas être peints.
- Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au règlement du P.L.U.

Sont également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :

- 57, 58, 59, 60, (bleu)
- 64, 65, 66, 67 (jaune)
- 71, 72, 73, 74 (vert)
- 81, 82 (rouge)
- ainsi que les nuances de gris

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les toitures

Forme

- La forme de la toiture ne doit pas être modifiée.
- Les tuiles seront à côte, de teinte rouge - brun.
- Les conduits de cheminée ayant un aspect extérieur en métal brillant sont interdits pour éviter de créer un appel visuel.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture s'ils sont visibles de la voie publique : encastrement affleurant les tuiles, cadre métallique de couleur sombre, pente identique à celle de la toiture, implantation* sous forme de bandeau unique sans décrochement.

Ouvertures

- Les fenêtres de toit doivent être axées verticalement sur les baies en façade. S'il y en a sur un pan de toit, elles doivent être de dimensions identiques et alignées horizontalement entre elles.

Les clôtures

- De préférence, la façade donnant sur la voie desservant la construction ne sera pas équipée de clôture.

En cas de clôture, celle-ci ne doit pas dépasser 1,30 m et doit assurer une transparence depuis l'espace public.

- Pour ne pas créer un appel visuel, le blanc pur et les finitions brillantes sont interdits.

Les plantations

- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Afin de conserver la vue sur la façade principale depuis la rue, les plantations ne doivent pas comporter plus de 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.

TITRE 2 — PRINCIPES GÉNÉRAUX DE QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Elles visent à garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions, en évitant les incohérences de volumes, styles, matériaux, couleurs et ambiances.

Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant.

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain d'EVETTE-SALBERT doit s'y insérer en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

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

ARTICLE 1. Implantation* et orientations des constructions

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

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

A — Adapter le projet au relief existant

L'implantation* des constructions respecte le terrain naturel. Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

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

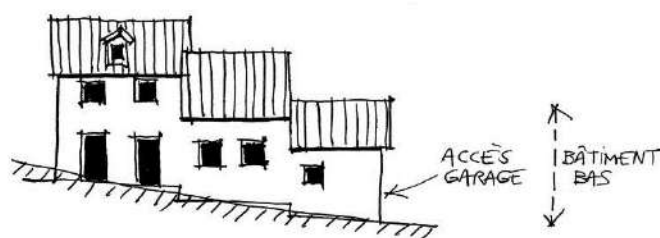
Les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîtage parallèle aux courbes de niveau.

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

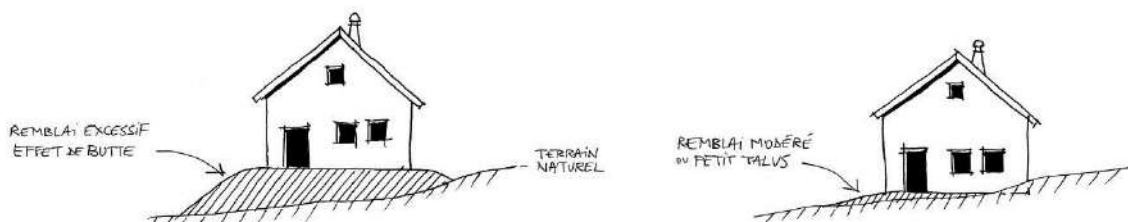
Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1,20 m au-dessus du terrain naturel. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel.



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



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



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

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

Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains et les réseaux publics enterrés le permettent.

En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

B — Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

Recommandations :

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

L'implantation* du bâtiment doit prendre en compte :

- les ombres portées qu'il va générer sur les constructions existantes, sur les espaces à vivre extérieurs (terrasse notamment) et celles que les bâtiments existants créent sur la nouvelle construction.

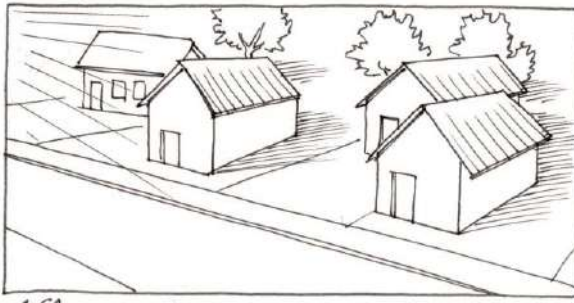
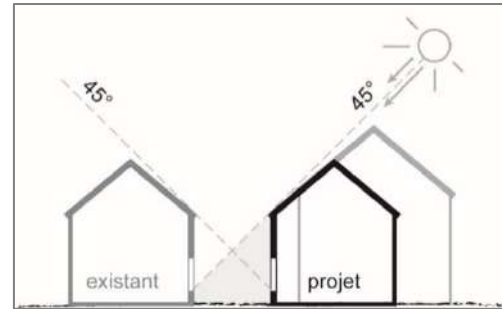


Illustration © AUTB 2010



- la meilleure orientation pour maximiser les apports énergétiques gratuits qu'apporte le soleil et favoriser les pièces à vivre au Sud en s'inspirant de la conception bioclimatique.
- la topographie quand cela est possible pour se protéger des vents froids.

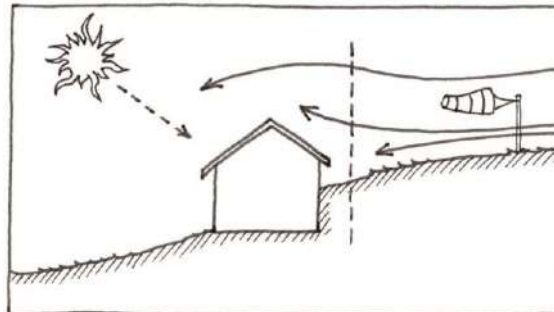


Illustration © AUTB 2010

C — Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

Recommandations :

Il est conseillé de ne pas implanter systématiquement des maisons au centre des parcelles, ce qui produit un tissu urbain banalisé, où le bâti ne structure plus la rue ni l'espace public. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

D — Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle

Recommandations :

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

E — Prospect

La distance entre deux constructions non contiguës*, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit $D = H/2$, minimum 4 mètres.

Les annexes* ne sont pas soumises à ces dispositions.

— La règle de 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.

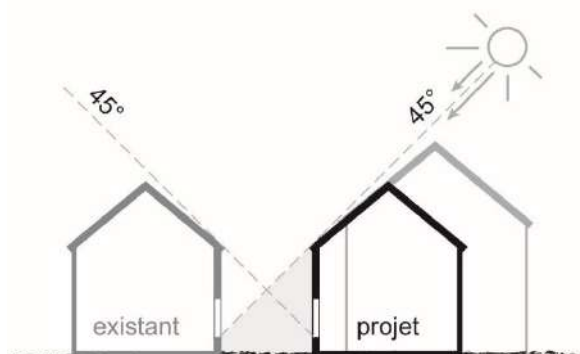


Illustration 2 : Règles de prospect

ARTICLE 2. Évolution du bâti existant – Rénovation

A — Les toitures

Pour les extensions* et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fait à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.

B — Les façades

Les rénovations doivent privilégier le maintien :

- des éléments architecturaux et décoratifs existants (chaînage d'angles, voûtes, appuis et linteaux de fenêtres, frises...);
- des volets battants existants. En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (ou à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin);
- des encadrements en pierre naturelle, sans être peints.

ARTICLE 3. Insertion des équipements techniques dans le paysage

➤ Les raccordements électriques et téléphoniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain. Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations sont équipés d'une antenne commune unique par immeuble, sauf impossibilité technique. Pour les maisons individuelles, on privilégie le raccordement en souterrain ou sous toiture. Les antennes et paraboles sont interdites en façade principale.

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

La loi⁵ prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, à l'exception des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 par le symbole ▲ sur le plan de zonage.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent de minimiser l'émission de gaz à effet de serre. Toutefois l'autorisation de construire peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

⁵ En application du L111-16 du code de l'urbanisme en date d'approbation du PLU

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

➤ Sur un pan de toit en pente, les panneaux solaires* sont intégrés à la couverture, et non installés en surépaisseur, sauf impossibilité technique.
Les panneaux solaires* d'aspect noir sont à privilégier.
Ils sont disposés en un ensemble d'un seul tenant de forme rectangulaire qui, à moins de couvrir la totalité du pan de toit, ne doit être accolé ni au faîtage, ni à l'égout du toit, ni positionné sur les débords* de toit, et dont la position doit être cohérente avec l'ordonnement de la façade correspondante.

En cas de toiture existante, lors de la pose de panneaux solaires*, les tuiles doivent être retirées afin d'intégrer les panneaux dans la toiture.

Sur une toiture terrasse*, les panneaux solaires* sont positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du dispositif servant de support aux panneaux. La structure du support, lorsque celui-ci est visible du domaine public, doit être habillée de ventelles⁶ ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

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

ARTICLE 4. Clôtures

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

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

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

De façon générale, toute plantation dont la hauteur est amenée à dépasser deux mètres doit être plantée à une distance d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative. Les autres plantations doivent être plantées à au moins 0,50 m de la limite séparative.

La hauteur d'une clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte, ou du sol sur son emprise pour une clôture en limite séparative, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations ponctuelles de hauteur peuvent être accordées si le relief naturel le justifie.

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).

⁶ Ventelle : Lamelle métallique destinées à laisser passer la lumière et l'air sur des façades en bardage.

ARTICLE 5. Traitement paysager des espaces non bâtis

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

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

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

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

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

TITRE 3 — STATIONNEMENT

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

Pour tous les projets d'intérêt collectif, le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu, de préférence couverts.

Il est exigé, garage inclus :

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

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m².

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

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

- 1 place par logement.

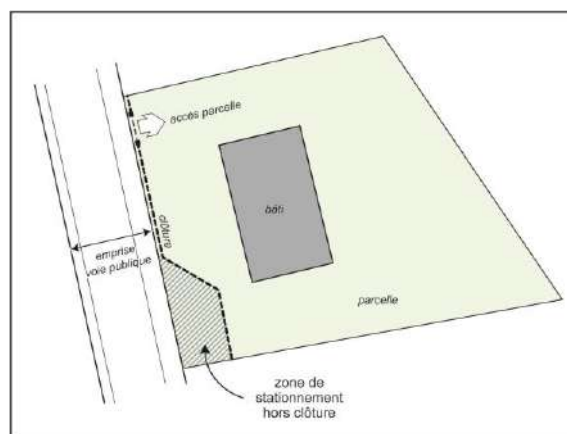


Illustration 3 : Stationnement hors clôture

Il est exigé au minimum pour les destinations suivantes :

Pour les activités, bureaux et commerces, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et à la restauration :

- 1 place par chambre,
- 1 place pour 20 m² de salle de restauration.

Pour les constructions destinées à l'hébergement :

- 1 place pour 2 chambres.

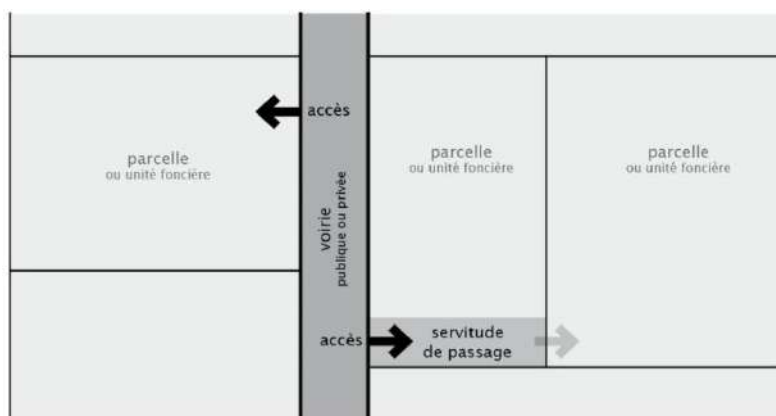
Quoi qu'il en soit, pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

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

TITRE 4 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1 — Accès

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



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil⁷.

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

L'accès fera au minimum 3 mètres.

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 spécifiques comme celui imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

⁷ Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ARTICLE 2 — Desserte par les voies* publiques ou privées

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

Les caractéristiques de ces voies* doivent permettre d'assurer :

- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- la circulation des piétons et des cycles (« voirie partagée »)

Les voies* nouvelles ont une largeur de chaussée maximale de 5,50 mètres.

Chemineurs pour piétons et cycles

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

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

Les voies* en impasse

Les voies* nouvelles en impasse doivent comporter une largeur de chaussée maximale de 5,50 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules. Toutefois, la création d'une aire de retournement n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en 2^{ème} ligne.

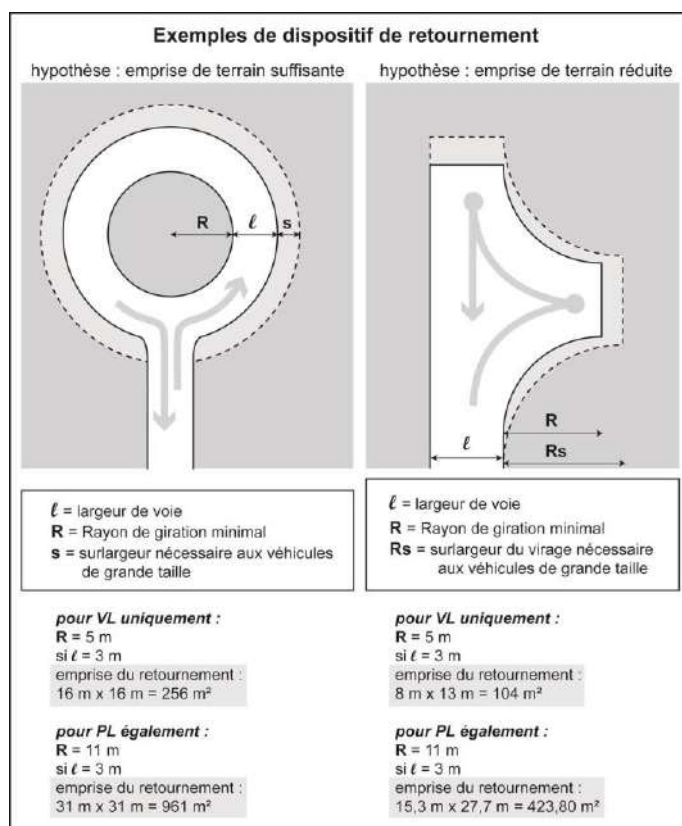


Illustration 4 : Schéma non opposable de dispositif de retournement d'une voie en impasse

ARTICLE 3 — Desserte par les réseaux**A — Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Elle peut être alimentée par un forage, un captage ou un puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

B — Assainissement

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

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

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par La Communauté d'Agglomération du Grand Belfort délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif.

L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

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

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

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.

On privilégiera le recyclage des eaux de process.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

C — Eaux pluviales

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

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

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

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le gestionnaire déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans les réseaux publics unitaires et pluviaux dans le cas où ces derniers seraient gérés par lui.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés, et selon des dispositifs appropriés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation.

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

D — Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution

Les raccordements individuels 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, sauf en cas de contre-indications techniques impératives.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone doit être réalisé en souterrain ou être non visible à l'extérieur des constructions.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité technique d'alimentation en souterrain, le branchement (limité à 400 volts) aux réseaux peut être assuré par câbles courants sur les façades, en la partie supérieure du mur, à la base du toit. Les branchements sur consoles sont interdits.

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).

TITRE 5 — EMBLEMES RÉSERVÉS

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

RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGES	INTITULÉ	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE EN ARES OU EMPRISES
1	Accès à la zone AU des Champs Peltiers	Commune	108 m ²
2	Aire de stationnement	Conseil Départemental 90	1 650 m ²

PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONES

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

ARTICLE 1 — Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EVETTE-SALBERT.

ARTICLE 2 — Division du territoire en zones

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

— **La zone urbaine (U)**, à laquelle s'appliquent les dispositions de la PARTIE III / TITRE 1et 2. La zone urbaine comprend :

- **Une zone U** : zone mixte à vocation d'habitat, qui comprend des services et des commerces,
- **Une zone UL** : zone d'équipements et de loisirs (groupe scolaire, zone de sports et de loisirs comprenant la base nautique).
 - o Sous-secteur ULa lié à l'attractivité touristique du site du Malsaucy.

— **La zone à urbaniser (AU)** à laquelle s'appliquent les dispositions de la PARTIE III/TITRE 3. Elle est constituée de 3 secteurs 1AU à vocation d'habitat :

- **la zone 1AU des Champs Peltiers,**
- **la zone 1AU des Chenevières,**
- **la zone 1AU des Fougerets.**

— **La zone agricole (A)** à laquelle s'appliquent les dispositions de la PARTIE III/TITRE 4. Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Un secteur Ae** correspond aux prairies à forte qualité écologique ou à caractère humide.
- **Un secteur Ah** de taille et de capacité d'accueils limitées (STECAL) au titre du L151-13 du code de l'urbanisme, permettant la construction à usage résidentiel.

La zone A comprend des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions* et les annexes* sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

— **La zone naturelle et forestière (N)** à laquelle s'appliquent les dispositions de la PARTIE III/TITRE 5.

Il s'agit d'une zone de protection :

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

Elle comprend trois secteurs :

- Un **secteur NL à vocation de loisirs** confortant les équipements existants ;
- Un **secteur Ne** : à fort valeur écologique ou paysager, comprenant notamment les milieux humides, aux protections renforcées et les anciennes lagunes ;
- Un **secteur Np** caractérisé par la qualité paysagère du point de vue.

La zone N comprend une maison d'habitation, réglementairement prise en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions* et les annexes* sans compromettre le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

TITRE 1 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE U

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement.

Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A — Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières sauf ceux autorisées à l'article 1.C,
- les « commerces de gros »,
- la sous destination « Autres équipements recevant du public »,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les industries,
- Les entrepôts sauf ceux autorisées à l'article B.

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

Sont interdits :

- Les entrepôts, non liés à une activité autorisée dans la zone dont la surface de plancher est supérieure à 80 m².
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, sauf en cas d'évolution d'une exploitation agricole existante en date d'approbation du PLU.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

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

Sont admis sous conditions :

- Les annexes* autres que les garages sont limitées à trois, et ne dépassant pas au total 50 m² de surface de plancher
- Les bâtiments agricoles et les constructions de type « tunnel » liés à une exploitation déjà existante,
- Les activités autorisées et leurs extensions*, respectant à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent⁸, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles : ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens, ne portent pas atteinte au paysage.

⁸ Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

- 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.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur ;
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.
- Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

ARTICLE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A —Implantation* par rapport aux voies* (publiques et privées) ou emprises publiques

- Les constructions s'implantent soit :
 - à l'alignement de fait,
 - en respectant un recul (R3) correspondant à la distance comprise entre les reculs des constructions voisines adjacentes (R1 et R2) (cf Illustration 5),
 - en respectant un recul minimum compris entre 4 mètres et 12 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Un recul plus important peut être autorisé dans le cas d'une parcelle touchée par un périmètre de réciprocité.

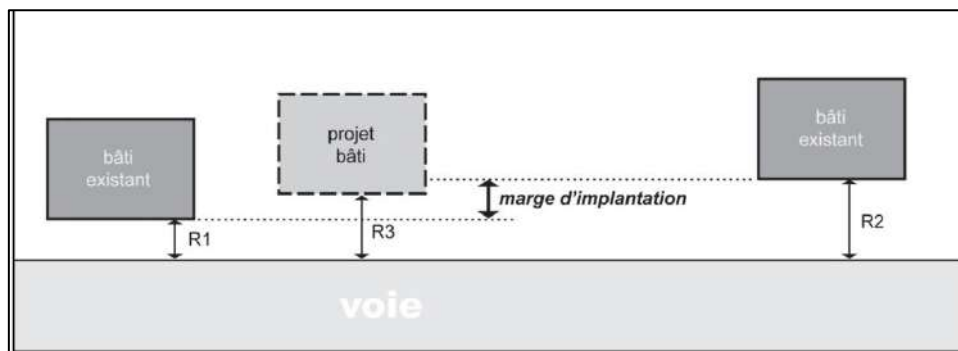


Illustration 5 : Marge d'implantation

- Les garages sont de préférence intégrés au bâtiment principal. Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les annexes* et les piscines sont de préférence implantées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction. Les piscines respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies*.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ;
 - à l'implantation* des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - aux extensions des bâtiments agricoles existants en date d'approbation du PLU.

B — Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

— La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 4m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D = H/2$; minimum 4 m).

— Les constructions en limite séparative sont autorisées⁹ :

- en cas d'implantations* simultanées,
- 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...).

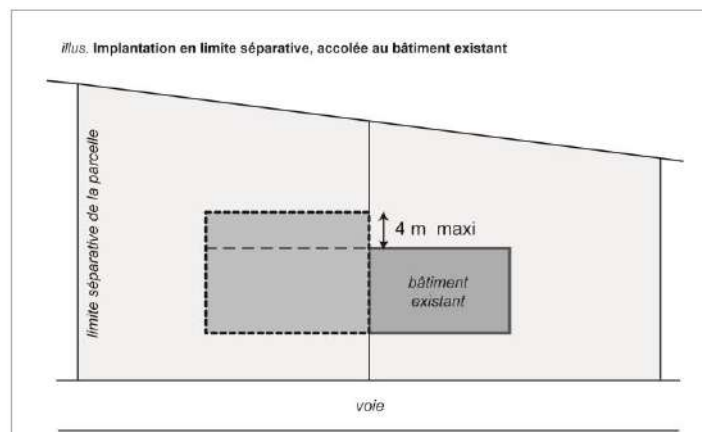


Illustration 6 : Implantation* vis-à-vis d'un bâtiment existant en limite séparative

— 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.

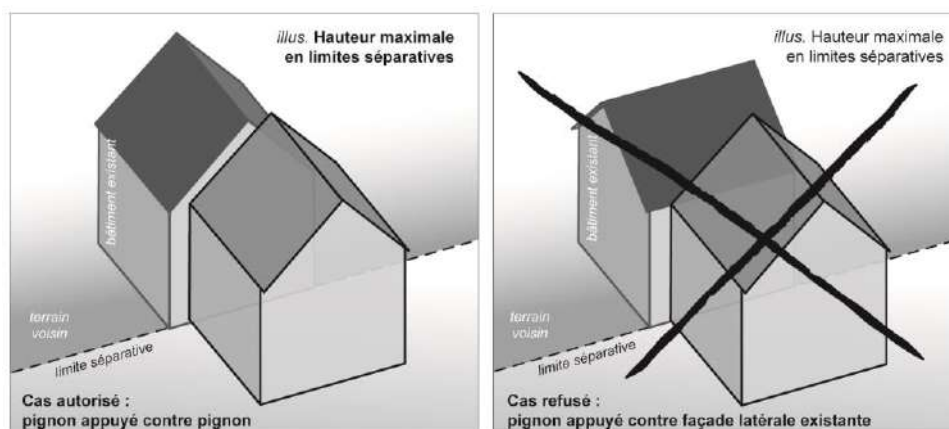


Illustration 7 : Cas de construction en limite séparative où le pignon doit être érigé contre un autre pignon

— Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres à l'égout du toit peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.

— Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres, margelles comprises.

— Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.
- à l'implantation* des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

C — Hauteur et volumétrie des constructions

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions est de de :
 - 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*;
 - 12 m de hauteur totale* au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).
- Toutefois, lorsqu'une construction est existante en limite séparative, et que la nouvelle construction s'implante également en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur totale* de la construction déjà implantée en limite. La hauteur à l'égout du toit de la nouvelle construction peut alors dépasser les 7 m.
- La hauteur maximale peut être supérieure pour les bâtiments agricoles si la construction nécessite des éléments techniques spécifiques.
- 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) sera de 1 m. Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.
- La hauteur maximale des annexes* ne peut excéder 4m de hauteur totale*.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

D — Les toitures

- Les toitures sont obligatoirement à deux pans ou à quatre pans sur la partie principale des constructions à usage d'habitation. Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.
- La pente des toitures est comprise entre 25 et 45° ; une pente différente est admise pour les annexes* accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon.
- Les toitures terrasses sont admises mais sont limitées à 40 % de la surface totale du toit. En cas de toiture-terrasse* en limite séparative, celle-ci ne doit pas être accessible.
- Les toitures terrasses sont admises pour les annexes*.
- Les bâtiments à usage d'activités peuvent avoir une pente minimale de 16° pour une surface de plancher supérieure à 100 m² ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m², ont une pente de 30° minimum.
- Les bâtiments à usage agricole peuvent avoir une pente de toit minimale de 10°.
- Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, une pente plus faible peut être admise.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), les carports* et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, la forme de la toiture n'est pas réglementée.
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

Ouvertures :

— Dans la réhabilitation de l'habitat ancien et dans la construction neuve, les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.
Sur une même façade, les volets sont identiques.

Matériaux et couleurs :

— Les toitures sont d'aspect tuile ou ardoise pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et de dépendance.
Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

— Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage autre que l'habitation.

— Les toitures à usage d'habitation et annexes* sont de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires*.

— Les annexes* sont traitées dans un matériau unique similaire à la construction principale ou de type aspect bois.
Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

— Pour les bâtiments à usage d'activité, des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs) en harmonie avec les constructions environnantes notamment couleurs des façades et des toitures.

— Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, peuvent être construites dans des matériaux différents.
En tout état de cause, elles doivent rester en harmonie avec le bâtiment principal.

E — Les façades

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

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

Les panneaux solaires* sont interdits en façade.

D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures* (encadrements de baies, corniches).

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles) peuvent recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...

Les encadrements en pierre ne doivent pas être peints. Dans la mesure du possible, ils sont conservés à l'état naturel.

Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

Sont également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :

- 57, 58, 59, 60, (bleu),
- 64, 65, 66, 67 (jaune),
- 71, 72, 73, 74 (vert),
- 81, 82 (rouge),
- ainsi que les nuances de gris.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

F — Les clôtures

- Les murs pleins autorisés sont limités à 1 m de hauteur.
- En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale* est limitée à 1,80 m et le mur bahut à 0,80 m.
- 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 limité à 0,80 m).

G — Espaces non bâtis

- Les espaces libres* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers. Le traitement paysager doit représenter au moins 30 % du foncier relatif au projet de construction.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions agricoles.

TITRE 2 — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement.

Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

La zone **UL** comprend un **sous-secteur ULa** lié à l'attractivité touristique du site du Malsaucy.

ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**A — Destinations et sous-destinations interdites**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- La sous-destination « Commerce de gros »,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

Sont interdits :

- Les entrepôts, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 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, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement ;
- L'implantation* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les garages en bande.

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

Sont admis sous conditions :

- Les annexes* liées à une activité autorisée dans la zone
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent¹⁰, 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.Pga
- 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.
- Pour des équipements publics :
 - o Un espace couvert pour les vélos,
 - o un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.
- Les installations, constructions et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

¹⁰ Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

- **En sous-secteur ULa**, les installations, constructions et travaux liés aux activités et services participants à l'attractivité du site du Malsaucy (restaurant, petits commerces, parking, ...).

ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

A — Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

— Les constructions s'implantent avec un recul minimal de 4 mètres ou respectent le recul (D) équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment (H), soit $D = H/2$.

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

— En sous-secteur ULa, les constructions s'implantent :

- Soit en respectant un recul (D) équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment (H), soit $D = H/2$ sans que D ne soit inférieur à 3 mètres,
- Soit en limite séparative à condition que la hauteur au faitage ou à l'acrotère ne dépasse pas 4,50 mètres.

B — Les façades

Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs préalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

Sont également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :

- 57, 58, 59, 60, (bleu),
- 64, 65, 66, 67 (jaune),
- 71, 72, 73, 74 (vert),
- 81, 82 (rouge),

ainsi que les nuances de gris.

— En sous-secteur ULa,, les teintes 83 et 84 (brun) sont également autorisées

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

C — Les Clôtures

Si le support de la clôture est un mur bahut, sa hauteur maximale est de 0,60 m.

TITRE 3 — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement.

Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement des trois secteurs 1AU :

- la zone 1AU des « Champs Peltiers »,
- la zone 1AU des « Chenevières »,
- la zone 1AU des « Fougerets ».

Les modalités d'aménagement de ces trois zones figurent dans le **document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**, qu'il convient de consulter en parallèle du présent règlement.

ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A — Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les sous-destinations « Commerce de gros », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma ».
- Les sous destinations « Equipements sportifs » « Autres équipements recevant du public »
- Les sous destinations « Industries », « Entrepôt », et « Centre de congrès et d'exposition ».

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

Sont interdits :

- 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, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement ;
- L'implantation* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement ;
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement 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 sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

- Les annexes* autres que les garages sont limitées à trois, et ne dépassant pas au total 50 m² de surface de plancher.
- Les activités autorisées et leurs extensions*, la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- 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.
- 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.

ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

A — Implantation* par rapport aux voies¹¹ (publiques et privées) ou emprises publiques¹²**

- Les constructions s'implantent en respectant un recul minimum de 3 mètres des voies*.
- Les garages sont de préférence intégrés au bâtiment principal.
Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors clôture sur la parcelle privée.
- **Dans le secteur des Champs Peltiers**, les constructions respectent un recul maximal de 8 mètres de la façade principale.
- De préférence, les annexes* (autres que garages) et les piscines sont implantées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction.
- **Dans le secteur des Champs Peltiers**, les annexes* (autres que garages) et les piscines s'implantent à l'arrière de la construction principale.
- 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.

¹¹ 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.
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

¹² 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,...

B — Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 4m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D = H/2$; minimum 4 m).
- Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées en cas d'implantations* simultanées, jumelées ou groupées.
- Les annexes* n'excédant pas 2,20 mètres à l'égout du toit peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres, margelles comprises.
- **Dans le secteur des Champs Peltiers**, seules les annexes de moins de 4m² peuvent s'implanter dans une bande de 12 mètres en fond de parcelles (secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de Programmation, document 1-4).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

C — Hauteur et volumétrie des constructions

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions est de :
 - 7 m à l'égout du toit ;
 - 12 de hauteur totale* au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).
- 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) sera de 1 m. Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.
- La hauteur maximale des annexes* ne peut excéder 2,50 à l'égout du toit et 4m de hauteur totale*.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

D — Les toitures

- Les toitures sont obligatoirement à deux pans ou à quatre pans sur la partie principale des constructions à usage d'habitation. Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.
- La pente des toitures est comprise entre 25 et 45° ; une pente différente est admise pour les annexes* accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon.
- La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux annexes*.
- Les toitures terrasses sont admises mais sont limitées à 40 % de la surface totale du toit. En cas de toiture-terrasse* en limite séparative, celle-ci ne doit pas être accessible.
- Les toitures terrasses sont admises pour les annexes*.
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

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

Matériaux et couleurs :

— Les toitures sont d'aspect tuile ou ardoise pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et de dépendance.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

— Les toitures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage autre que l'habitation.

— Les toitures à usage d'habitation et annexes* sont de couleur « rouge à brun » ou « gris à noir », sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires*.

— Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, peuvent être construites dans des matériaux différents.

En tout état de cause, elles doivent rester en harmonie avec le bâtiment principal.

Ouvertures :

— Les ouvertures en toitures font partie de la composition de la façade.

Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur.

Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

E — Les façades

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

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

Les panneaux solaires* sont interdits en façade.

Les annexes* sont traitées dans un matériau unique similaire à la construction principale ou de type aspect bois.

Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures* (encadrements de baies, corniches).

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles) peuvent recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...

Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

Sont également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :

- 57, 58, 59, 60, (bleu),
- 64, 65, 66, 67 (jaune),
- 71, 72, 73, 74 (vert),
- 81, 82 (rouge),
- ainsi que les nuances de gris.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

F — Les Clôtures

- Les murs pleins autorisés sont limités à 1 m de hauteur.
- En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale* est limitée à 1,80 m et le mur bahut à 0,80 m.
- Les haies sont composées d'au moins 50 % de sujets en essences à feuillage caduc.

G — Espaces non bâtis

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

TITRE 4 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement.

Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

La zone A comprend deux secteurs :

- Un secteur **Ae** correspond aux prairies à forte qualité écologique ou à caractère humide.
- Un secteur **Ah** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre du L151-13 du code de l'urbanisme, permettant la construction à usage résidentiel. Les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

La zone A comprend des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions* et les annexes* sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A — Destinations et sous-destinations interdites

- Les habitations, à l'exception de celles admises au point C. suivant.
- Le commerce et activités de services, à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail sous réserve qu'ils constituent une activité nécessaire et accessoire à l'activité agricole
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Sont interdits :

- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- En secteur **Ae**, sont interdits :
 - les constructions et installations,
 - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage,
 - les imperméabilisations des sols,
 - tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels.

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 :
 - un seul logement par exploitation,
 - situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- La création d'une petite mare nécessaire à l'exploitation agricole et implantée sur le lieu d'exploitation.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation* délimitée au plan de zonage, **conformément à l'article L151-12** du code de l'urbanisme.
 - Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher.
 - Les annexes* sont autorisées, ne dépassant pas au total 30 m² de surface de plancher.
- En secteur **Ah** :
 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
 - Les annexes* limitées à trois, autres que les garages, et ne dépassant pas au total 50 m² de surface de plancher.

Les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, dès lors que ces activités sont liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.
- 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 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 ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.
- Hormis en zone Ah, sont admis :
 - les installations, constructions et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.
 - les travaux liés à la création et aux aménagements nécessaires aux pistes cyclables, voies vertes, véloroutes dès lors qu'elles maintiennent l'accès aux terres agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.
- **Les éléments de paysage arborés identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code)**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent respecter les prescriptions définies au titre 1 de la partie II du présent règlement.

ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**A — Implantation* par rapport aux voies* (publiques et privées) ou emprises publiques**

— Les constructions agricoles ou accessoires à cette activité respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.

— Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 5 mètres des voies*.

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

— En secteur **Ah**, les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

B — Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

— Les constructions agricoles ou accessoires à cette activité respectent un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque que la limite séparative correspond à une limite de zone U ou AU, les reculs imposés sont liés à la réglementation en vigueur (50 ou 100m) mais comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions ou nouveaux bâtiments agricoles existants en date d'approbation du PLU.

— 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.

— En secteur **Ah**, les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

C — Hauteur et volumétrie des constructions

— La hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole est de :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 10 m de hauteur totale* au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).

— La hauteur maximale peut être supérieure pour les bâtiments agricoles si la construction nécessite des éléments techniques spécifiques.

Pour les extensions* des constructions existantes autorisées au titre du **L151-12** du code de l'urbanisme, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser la construction d'origine.

La hauteur maximale des annexes* est de 3,50 mètres.

— En secteur **Ah**,

- les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U, **sauf pour l'emprise au sol maximale autorisée qui ne doit pas dépasser 40 % de la parcelle.**

D — Les façades et les toitures

Pour les bâtiments agricoles :

Les teintes des bâtiments agricoles s'harmonisent avec le paysage naturel en privilégiant des couleurs sombres. En tout état de cause, les matériaux brillants sont interdits.

Les pentes de toit auront une pente minimale de 10°.

Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque sont admis.

Pour les bâtiments d'habitation, pour le secteur Ah et pour les extensions* des constructions existantes autorisées au titre du L151-12 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

E — Les clôtures

Les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol sur la parcelle de manière à avoir un faible impact paysager.

En zone **Ae** et dans les secteurs identifiés par la trame de corridor écologique au titre du **L151-23**, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune. Sont interdits les murets et panneaux.

Elles sont constituées de préférence de haies végétales composées d'essences locales et à défaut de grillage à large maille de 15 à 20 cm minimum sur piquet bois ou acier.

F — Espaces non bâtis

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

— Sur les espaces libres* de toute construction, est privilégiée la plantation d'arbres ou d'arbustes avec des essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et les arbres fruitiers.

– En secteur **Ah**, les espaces libres* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

Le traitement paysager doit représenter au moins 50% du foncier relatif au projet de construction.

TITRE 5 — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement.

Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

La zone **N** comprend trois secteurs :

- Un **secteur NL à vocation de loisirs** confortant les équipements existants ;
- Un **secteur Ne** : à fort valeur écologique ou paysager, comprenant notamment les milieux humides, aux protections renforcées et les anciennes lagunes ;
- Un **secteur Np** caractérisé par la qualité paysagère du point de vue.

La zone N comprend des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions* et les annexes* sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A — Destinations et sous-destinations interdites

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés »,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Sont interdits :

- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- En secteur **Ne**, sont interdits :
 - les constructions et installations,
 - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage,
 - les imperméabilisations des sols,
 - tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels.
- En secteur **Np**, sont interdits :
 - les constructions et installations,
 - les exhaussements de sol
 - les plantations.

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

Sont admis :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation délimitée au plan de zonage, **conformément à l'article L151-12** du code de l'urbanisme.
 - Cette extension est limitée à 60 m² de surface de plancher.
 - Les annexes* sont autorisées, ne dépassant pas au total 30 m² de surface de plancher.
- En zone **NL**, les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les installations et travaux nécessaires à la zone de sports et de loisirs.
- En zone **N** et **Ne**, les installations, constructions et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.
- En zone **N** et **Ne**, les travaux liés à la création et aux aménagements nécessaires aux pistes cyclables, voies vertes, véloroutes dès lors qu'elles maintiennent l'accès aux terres agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.
- **Les éléments de paysage arborés identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code)**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent respecter les prescriptions définies au titre 1 de la partie II du présent règlement.

ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

A — Hauteur et volumétrie des constructions

Pour les extensions* des constructions existantes autorisées au titre du **L151-12** du code de l'urbanisme, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser la construction d'origine. La hauteur maximale des annexes* est de 3,50 mètres.

B — Les façades et les toitures

Pour les extensions* des constructions existantes autorisées au titre du L151-12 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone U.

C — Les clôtures

Les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol sur la parcelle de manière à avoir un faible impact paysager.

En zone **Ne** et dans les secteurs identifiés par la trame de corridor écologique au titre du **L151-23**, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune. Sont interdits les murets et panneaux.

Elles sont constituées de préférence de haies végétales composées d'essences locales et à défaut de grillage à large maille de 15 à 20 cm minimum sur piquet bois ou acier.

D — Espaces non bâtis

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

— En secteurs **Np**, un entretien du terrain est imposé de manière à éviter une végétation imposante qui masque la vue depuis la rue de Valdoie au lieu-dit « La vue des Vosges ».

ANNEXE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

25 novembre 2016

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 51 sur 145

Décrets, arrêtés, circulaires**TEXTES GÉNÉRAUX****MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE**

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : LHAL1622621A

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Art. 1^{er}. – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Art. 2. – La destination de construction « habitation » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Art. 3. – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Art. 4. – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Art. 5. – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5^e de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
L. GIROMETTI



ANNEXE 2 - GUIDE DE LA COULEUR

GUIDE DE LA COULEUR DANS LE TERRITOIRE DE BELFORT

LES TOITURES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
LES FAÇADES	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
LES SOUBASSEMENTS	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
LES PONCTUELLES	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84

Ce que l'on appelle "couleurs PONCTUELLES" sont celles que vous utiliserez pour peindre les petites surfaces, par exemple, les volets, les portails, les portails, les clôtures, les clôtures, les revers de toitures...

MISE EN COULEUR DE VOTRE MAISON (ou de votre bâtiment)



Ce formulaire peut être rempli en concertation soit avec Madame ou Monsieur le Maire, le peintre, le fabricant de peintures, l'Architecte des Bâtiments de France et/ou les architectes consultants du Ministère de la Culture dans les subdivisions de la Direction Départementale de l'Équipement.

Il doit être accompagné :

1. Soit d'un formulaire rempli de «Déclaration de travaux exemptés de permis de construire» ou «Déclaration de clôtures» soit d'un «permis de construire» que vous obtiendrez à la mairie.
2. D'une photo en couleur de chaque façade dont le ravalement est envisagé.
3. D'un extrait cadastral désignant d'une croix le bâtiment concerné.
4. De l'autorisation du propriétaire ou de la copropriété, s'il est différent du déclarant.
5. Il est conseillé de joindre des échantillons de couleur.

QUELQUES PRINCIPES : Il convient de choisir le produit approprié en fonction du support.

- Les parties en «pierre apparente» peuvent être découpées soit à l'eau à faible pression soit par un sablage extrêmement doux. C'est une opération délicate qu'il convient de réaliser d'une façon douce. Les parties en pierre peuvent également être peintes mais uniquement à l'aide d'une peinture minérale ou d'un badigeon à la chaux qui laisse la pierre respirer. Il est néanmoins de loin préférable de laisser la pierre naturelle apparente, matériau noble et authentique.
- Ne pas hésiter à créer votre propre couleur en faisant des mélanges pour obtenir la teinte qui vous donne le meilleur résultat. **FAITES PLUSIEURS ESSAIS**. Il est recommandé pour commencer de se procurer de la peinture en petite quantité pour commencer.
- Il faut tenir compte des couleurs des façades voisines. Ne pas choisir une couleur de la même gamme pour ne pas casser le rythme de la rue et des maisons.
- Veillez à ne pas oublier une partie de la construction notamment les pignons qui dépassent et qui se voient depuis la rue.
- Sur les maçonneries anciennes, il faut de la peinture minérale et sur les parties en bois, consultez un fabricant.
- **DANS TOUS LES CAS CONSULTEZ UN PROFESSIONNEL**. La dimension des touches de couleur permettent à un fabricant de peinture de l'identifier au scanner informatique.

Pour tous renseignements s'adresser à :

La Mairie de votre commune qui vous donnera aussi les coordonnées de la Direction Départementale de l'Équipement correspondante.
L'Architecte des Bâtiments de France : ☎ 03.84.58.86.00

SEPTEMBRE 1999

Conception & Réalisation : Com'Doc 90 - Impression : J.C. David - Belfort