



Commune d'Éguenigue
Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ARRÊT

Règlement écrit

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal : 23 janvier 2025



SOMMAIRE

PARTIE I - DISPOSITIONS LIMINAIRES	2
TITRE I - Le PLU dans la hiérarchie des normes	3
TITRE II - Articles d'ordre public, applicables au présent PLU	4
TITRE III - Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme.....	5
TITRE IV - Portée du règlement vis-à-vis des autres législations.....	9
PARTIE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	15
TITRE I - Dispositions relatives à la zone urbaine (U)	18
TITRE II - Dispositions relatives à la zone 1AU	31
TITRE III - Dispositions relatives à la zone agricole (A).....	36
TITRE IV - Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)	39
PARTIE III - DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	41
TITRE I - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
TITRE II - Équipements et réseaux.....	76
TITRE III - Dispositions relatives au forage d'Éguenigue.....	78

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I - LE PLU DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

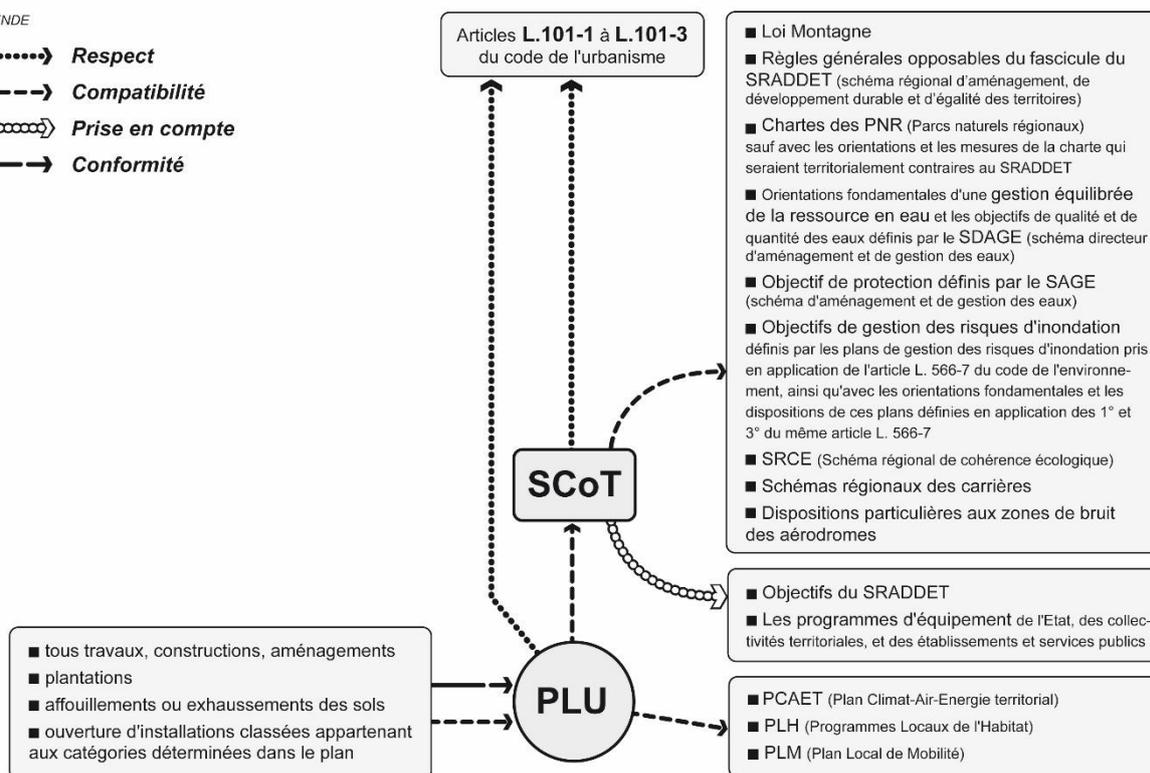
La nouvelle organisation de la hiérarchie des normes, instituée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), puis modifiée par l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020¹ a fait du SCoT un document « intégrateur », c'est-à-dire 'le' document de référence du PLU.

Encadrement normatif du PLU

schéma : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, MâJ 2023.

LEGENDE

-→ **Respect**
- **Compatibilité**
- **Prise en compte**
- **Conformité**



• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, approuvé le 27 février 2014 par le comité syndical n'étant pas « intégrateur », il revient au PLU de prendre en compte ou d'être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs.

Il est à noter que la révision générale du SCoT a été prescrite par le Syndicat Mixte lors du conseil syndical du 29 mars 2023.

En vertu de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le SCoT (et donc le PLU) doit être compatible avec plusieurs documents, comme indiqué dans le schéma ci-dessus.

¹ Prise en application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

TITRE II - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, 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, détaillés ci-dessous, qui restent applicables.**

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

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

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

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

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16² 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.

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 précités³ ;

² **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.

³ Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

- 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'État.

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.

Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

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

TITRE III - 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 à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

– **Les lotissements**

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

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

• Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé), évoluer :

-
- 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.

- 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 superficie⁴ ;
- lorsque l'approbation du PLU 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 tout ou partie des documents du lotissement (et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé) 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 L.442-11 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 procédure⁵.

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 ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

– Dérogations (*Articles L.152-5 du code de l'urbanisme*)⁶

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

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

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

⁴ 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*)

⁵ Constitue une **adaptation mineure** lorsque la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.

En revanche, ne constitue pas une adaptation mineure le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faîtage. (exemples de jurisprudence relatifs aux POS et transposables aux PLU)

⁶ Cet article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

– 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'urbanisme⁷.

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

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

– Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

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

– 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 ;
 - de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

⁷ 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.

- ✓ Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[...]

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

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

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'Eguenigue fait partie de la Communauté de l'Agglomération du Grand Belfort (GBCA) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

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

– Clôture

En termes d'autorisation d'urbanisme, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures. Toutefois, conformément à l'article R.424-12 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable peut être exigée pour les clôtures situées dans toute ou partie de la commune, si le conseil municipal le décide.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, l'implantation des clôtures respecte le règlement imposé par la zone inondable.

– Travaux de ravalement de façade

Conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toute formalité.

Toutefois, une déclaration préalable reste obligatoire si le conseil municipal décide de soumettre ces travaux à déclaration préalable (dans toute ou partie de la commune). La délibération doit être motivée.

– Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction protégée ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. À Eguenigue, ce permis est exigé pour les constructions situées dans le site inscrit et pour celles protégées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX et NATURELS REMARQUABLES

Eguenigue est concernée par le site naturel inscrit relatif aux anciennes mines de fer, créé par arrêté ministériel en date du 14 juin 1973.

L'inscription de ce site (localisé au Nord de la D 83) permet de soumettre les travaux, autres que d'entretien normal ou d'exploitation courante effectués sur le site, à un régime de déclaration préalable.

Ce site est classé en grande partie en secteur UE et sous-secteur UEa.

Sur le plan bâti, plusieurs constructions ont été recensées comme des éléments du patrimoine communal à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Publics ou privés, ils sont identifiés sur les plans de zonage par le symbole ●

Il s'agit :

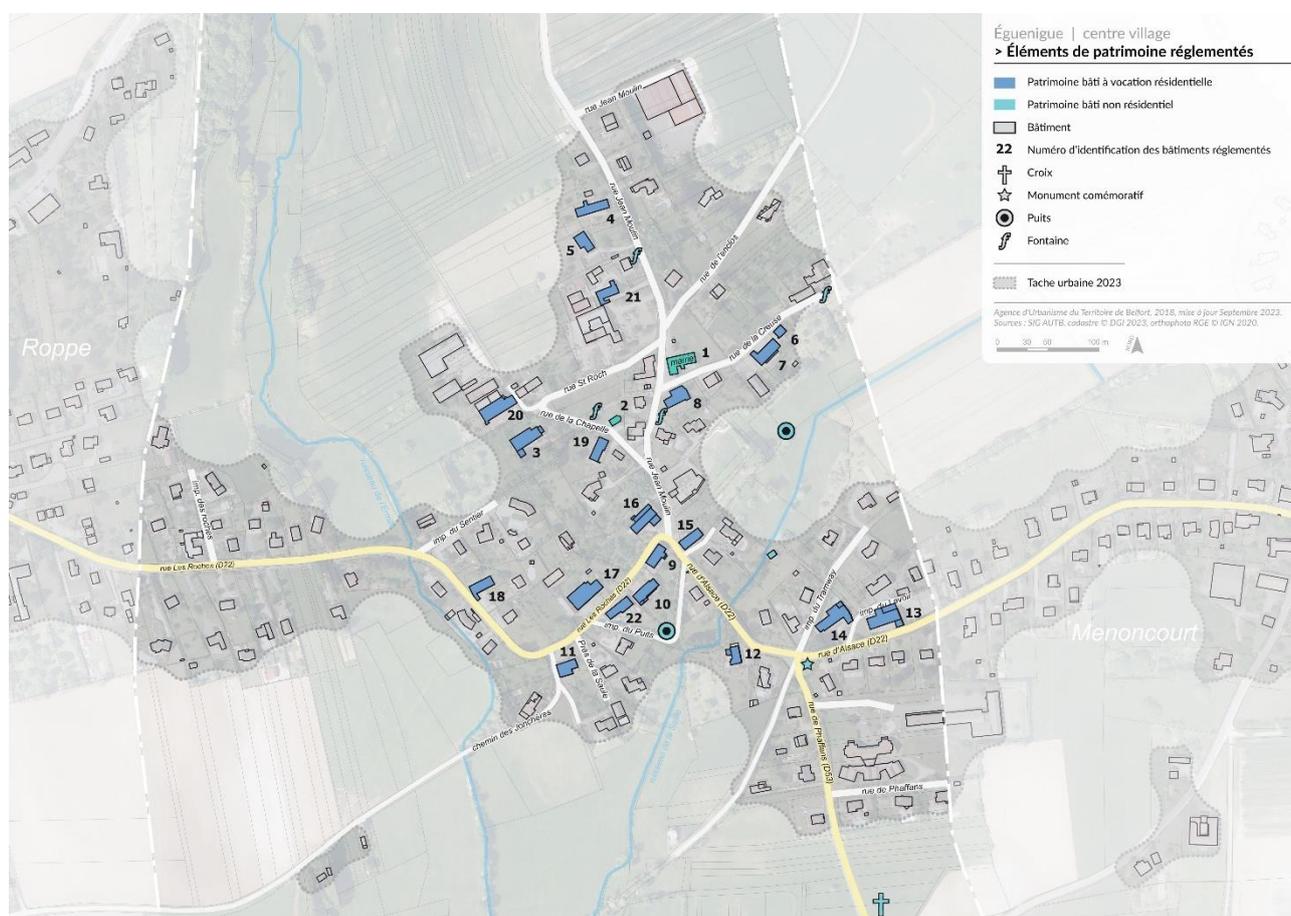
- de la chapelle Sainte-Brigitte-et-Saint-Roch, construite au XVIII^e siècle, bâtiment le plus ancien du village ;
- des fontaines,
- du lavoir,
- du puits, situé dans l'impasse du puits,
- du monument aux morts, au carrefour des rues de Phaffans et d'Alsace,
- d'une croix de mission, au sud-est de la commune, en zone agricole.

La démolition de ces constructions publiques est interdite, sauf cas de force majeure, et tous travaux exécutés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

La carte ci-dessous répertorie et localise ces constructions, ainsi que les bâtiments privés.

Ces derniers font l'objet de prescriptions spécifiques, notamment quant à leur réhabilitation et à leur aspect extérieur. Ils font l'objet de fiches présentées plus loin dans le règlement.



TITRE IV - PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS

– Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire.

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 énumérés par l'article R.523-4 du code du patrimoine, et notamment :

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

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

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

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

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

– Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lors de leur implantation ou de leur extension. Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

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

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

– Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

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

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).

Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

À Eguenigue, la D 83 est classée en catégorie 3 (100m). Cette voie se situe bien à l'écart du village bâti.

– Atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse

La commune d'Eguenigue est concernée par l'atlas des zones inondables du bassin de la Bourbeuse, qui identifie un secteur inondable lié au ruisseau de l'Ermite.

Élaboré par les services de l'État, l'atlas des zones inondables (AZI) est un outil de connaissance de l'aléa inondation. Il a pour objectif de rappeler l'existence et les conséquences des inondations historiques. Il montre

également les caractéristiques de l'aléa pour des crues que l'on qualifiera de rares (c'est-à-dire avec une période de retour supérieure à 100 ans).

Juridiquement, ce document n'est pas opposable aux tiers mais constitue un élément de référence pour l'élaboration des plans de prévention des risques naturels.

Néanmoins, ce périmètre inondable est reporté au plan de zonage au titre de l'article R.151-34, 1° du code de l'urbanisme, et s'accompagne d'un règlement écrit comportant des dispositions qui lui sont spécifiques.

Le PPRi du bassin de la Bourbeuse et ses affluents a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 1870 du 13 septembre 2002. La révision et l'extension de celui-ci ont été prescrites par le préfet du Territoire de Belfort par arrêté en date du 20 décembre 2012. Il est actuellement en cours de révision, sur un périmètre étendu qui concerne le territoire d'Eguenigue.

– Périmètre de protection des eaux potables et minérales

Eguenigue est concernée par un forage destiné à utiliser l'eau en vue de la consommation humaine pour la production et la distribution par un réseau public.

Le puits se situe sur la parcelle communale n°315, à environ 300 mètres au sud du village, dans une zone de prairie, en bordure d'une ancienne ligne de tramway. Il se positionne également à une trentaine de mètres du ruisseau du lavoir (La saule), affluent du ruisseau de l'Ermitte.

L'arrêté préfectoral n°2014007-0001 en date du 7 janvier 2014 autorise :

- l'utilisation de ce forage, en instaurant des périmètres de protection,
- Et les travaux de prélèvement et de dérivation des eaux souterraines

Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage figurent au plan des servitudes d'utilité publique (SUP).

La présence du puits est également signalée sur les plans de zonage (zone A), au titre de l'article R.151-34,1° du code de l'urbanisme.

– Risque sismique

Le zonage sismique, applicable en France depuis le 1^{er} mai 2011, est issu 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.

D'après ce zonage, la commune d'Eguenigue est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.

– Radon

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

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte, présent partout dans les sols mais plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments. Il constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

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

Ces mesures s'appliquent de façon différente selon le type de zone concernée. En application du code de la santé publique, le dépistage du radon dans certains ERP était obligatoire depuis 2004 dans les communes situées dans 31 départements dits prioritaires. **Le Territoire de Belfort est un département prioritaire pour la**

mesure du radon. De fortes concentrations sont observées dans le nord du département, attribuables notamment à la présence de granite. Le socle vosgien, constitué de granit, peut concentrer des noyaux granifères précurseurs du radon. C'est pourquoi le nord du département est classé en zone à potentiel radon significatif.

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

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

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

Une attention particulière doit être portée aux dispositifs de ventilation des bâtiments, à l'aération des soubassements et leur étanchéité avec les sols. Cette vigilance doit être proportionnée et équilibrée par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.

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

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

Comment connaître l'exposition dans son habitation

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Recommandations pour réduire l'exposition au radon dans son habitation

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

– 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'Eguenigue des aléas faibles et moyens.

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

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) introduit, au travers de son article 68, une nouvelle section du code de la construction et de l'habitation (CCH) relative à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette loi prescrit notamment, en vertu des articles L.112-20 à L.112-25 du CCH, en zones de moyenne et de forte susceptibilité au phénomène de retrait gonflement des argiles :

- lors de la vente d'un terrain non bâti constructible, la réalisation d'une étude géotechnique (fournie par le vendeur) en préalable de la construction de l'ouvrage,
- au constructeur de l'ouvrage, de suivre une étude de conception (fournie par la maître d'ouvrage ou réalisée par le constructeur en accord avec le maître d'ouvrage), ou de respecter des techniques de construction définies par voie réglementaire.

– Les mouvements de terrain

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

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

En 2019, la DDT a chargé le CEREMA de mettre à jour l'atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort de 2012. De nouvelles cartes d'aléas ont ainsi été produites en octobre 2020 à l'échelle du département, sur la base de visites de terrain, d'analyses des récentes cartes IGN et des bases de données du BRGM (BD cavité et BD MVT).

Eguenigue est concernée :

- *au Nord-Est de son territoire, et le long du ruisseau de l'Ermitte, par des zones de tourbières et de boisements tourbeux (aléa liquéfaction) ;*
- *au Nord principalement, par des zones marneuses sur pente faible ;*
- *on y trouve également un élément ponctuel de type doline (aléa affaissement – effondrement).*

La DDT 90 a élaboré son « Guide départemental de recommandation pour la prise en compte des mouvements de terrain » (déclinaison d'un document régional), qui a été porté à la connaissance des communes en même temps que l'Atlas révisé des mouvements de terrain réalisé en 2022. Ce guide de recommandations a vocation d'être un outil d'aide à la décision pour les collectivités lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme et lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ainsi, si la commune estime qu'il y a une atteinte à la sécurité des personnes et des biens, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour interdire le projet ou émettre des prescriptions.

Le guide est intégré en annexes informatives du PLU.

– Risque minier

Le déclin de l'activité minière a entraîné la fermeture de nombreuses mines. Cette fermeture soulève des problèmes techniques, environnementaux et juridiques d'importance. L'arrêt de l'exploitation dans les bassins miniers pose ainsi des problèmes de surveillance et de prévention des risques, en particulier celui de la gestion des eaux et des affaissements de terrains à l'aplomb de certaines anciennes mines souterraines.

Le risque minier est donc lié à l'évolution de ces cavités abandonnées et sans entretien du fait de l'arrêt de l'exploitation. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

Les manifestations en surface du risque minier peuvent être de plusieurs ordres en fonction des matériaux exploités, des gisements et des modes d'exploitation (mouvements de terrain localisés ou généralisés, effondrements, etc...).

L'État a entamé une démarche visant à porter à la connaissance du public les risques relatifs à l'activité minière. Dans ce contexte, une évaluation des aléas miniers a été conduite par Géodéris, expert technique de l'État en 2010, et a donné lieu à un rapport et des cartes d'aléas. Ces documents ont fait l'objet d'un porter à connaissance et transmis aux collectivités concernées.

De son côté, Géodéris a procédé à une révision de terrain sur le territoire d'Éguenigue en 2021, qui requalifie deux secteurs classés initialement en aléa « tassement » de niveau faible en « effondrement localisé » de niveau faible. Un de ces secteurs concerne la zone UE au nord de la commune

Sur les secteurs soumis à l'aléa minier, le principe d'évitement est la règle générale, et ces secteurs sont par principe non constructibles.

Une doctrine régionale issue de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers précise la constructibilité dans les zones soumises à l'aléa minier.

Dans le cas d'Éguenigue, peuvent donc être concernés :

- les nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole (sans création de logement et hors établissement recevant du public) ;
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité ;
- les projets routiers et de voirie s'ils ne peuvent être aménagés hors de la zone d'aléa minier (site de la centrale d'enrobé).

Une dérogation reste cependant possible sur les zones d'aléa d'effondrement localisé (ou de tassement) de niveau faible et si le projet est situé en dehors des zones d'ouvrage débouchant au jour (dont les puits). De plus, la pente naturelle ne doit pas dépasser 10%.

PARTIE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

PAR ZONE

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Éguenigue.
Il est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

– **La zone urbaine (U)**, zone mixte à dominante résidentielle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I.
Celle-ci se compose de trois secteurs :

- **le secteur UA**, qui rassemble la majeure partie des constructions d'Eguenigue. Dominé par une occupation résidentielle, il accueille aussi des bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur UB**, qui accueille le foyer Pierre Grison.
- **Le secteur UE** a une vocation d'activité économique. Défini au Nord de la RD 83, il se situe en grande partie dans le site inscrit des anciennes mines de fer, bien en retrait de la zone agglomérée du village. Il comporte **un sous-secteur UEa**, dans lequel seules sont autorisées les activités artisanales et un **sous-secteur UEs** utilisé comme espace de stockage pour l'activité.

– **La zone à urbaniser (1AU)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

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

– **La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
Il s'agit d'une zone de protection :

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

Elle comprend :

- **un secteur Ne**, à forte valeur écologique, qui recouvre le ruisseau de l'Ermitte et ses prairies inondables,
- **un secteur Ns**, correspondant à une zone de stockage de matériaux liée aux activités du secteur UE,
- **un secteur Nf**, couvrant l'espace forestier et autorisant les exploitations forestières.

ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LE ZONAGE

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

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

– **Corridors écologiques**

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

– Périmètre d'inconstructibilité et de conditions spéciales

En application des articles R.151-31, 2° et R.151-34,1° du code de l'urbanisme, sont identifiés des risques liés à des mouvements de terrain, caractérisés par la présence d'une doline.

LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU RÈGLEMENT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	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
	Lieux de cultes
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

La zone urbaine d'Éguenigue est concernée par la zone inondable du bassin de la Bourbeuse.

Dispositions applicables au secteur UA

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

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

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

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

- Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation.
- 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 concernent des fouilles archéologiques.
 - o se situent à plus de 10m des cours d'eau naturels.

Sont admis également :

Dans le périmètre de protection immédiate du captage d'alimentation en eau potable :

- les travaux et aménagements liés à l'exploitation du captage et à l'entretien du périmètre.
- la construction d'un réservoir de stockage semi-enterré de 120 à 150 m³.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable :

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de protection des captages d'eau potable, au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général (réseaux eau potable, conduites de gaz existantes, d'électricité, téléphone, câble, réserve incendie) et aux travaux expressément autorisés, s'il est démontré l'absence d'impact potentiel des installations sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines sur le plan quantitatif et qualitatif.
- la création de pistes cyclables et de voies d'accès aux installations autorisées.
- les sondages, dès lors qu'ils sont autorisés par l'Agence Régionale de Santé.
- les bâtiments agricoles existants ne doivent induire ni rejet, ni infiltration d'eau souillée.

Afin de respecter ces conditions, les aménagements suivants sont réalisés :

- o mises aux normes des bâtiments (suppression des écoulements notamment),
 - o création ou mise aux normes de stockages pour les déjections (ex : fumière, fosse...),
 - o création ou mise aux normes de stockages d'engrais et de produits phytosanitaires,
 - o création d'une aire bétonnée étanche pour les silos, le recueil des jus, le dépotage de cuves, notamment de produits phytosanitaires, le lavage des pulvérisateurs,
 - o sécurisation des stockages d'hydrocarbures,
 - o les capacités de stockage des fosses devront permettre au minimum une autonomie de 5 mois.
- Les extensions ou modifications limitées de bâtiments agricoles existants, à condition que celle-ci n'aggravent pas le risque de dégradation de la qualité de l'eau de captage. Ces extensions ou modifications sont prises sur avis de l'Agence régionale de santé (ARS).

Dans le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles respectent la réglementation relative au forage contenue dans l'arrêté préfectoral n°2014007-0001 du 7 janvier 2014.
- les forages ou excavations destinés à l'usage thermique, de type pompe à chaleur, dès lors qu'ils sont limités à 2 m de profondeur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁸ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁹

- Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 4 mètres.
- Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres des voies (margelles comprises).
- Un garage jouxtant une habitation peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimal de 5 mètres par rapport à celle-ci.
- 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.

⁸ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

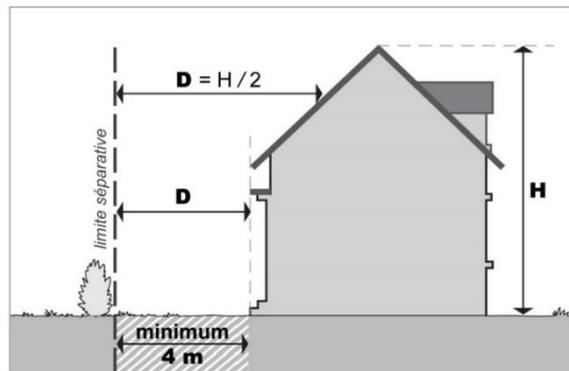
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

⁹ **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,...

A2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

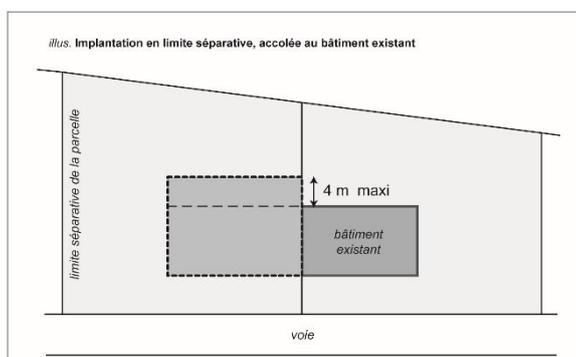
– La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtiage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



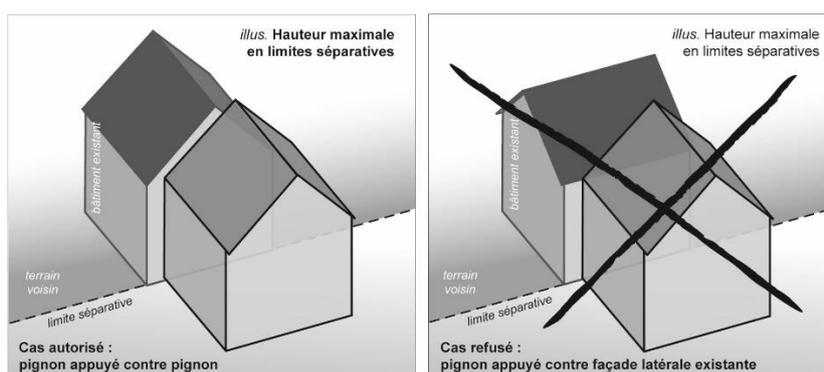
– Les constructions en limite séparative sont autorisées¹⁰ :

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



Exemple d'implantation

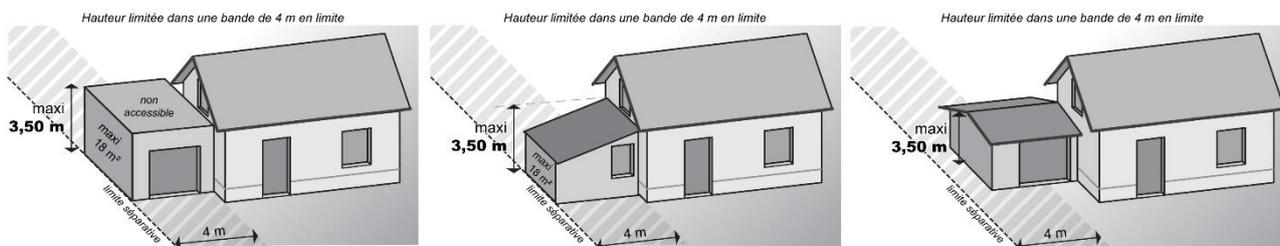
– Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



– En dehors des cas énoncés précédemment, les constructions sont autorisées jusqu'en limite dès lors que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18m². Ces constructions ne présentent pas de toit-terrasse.¹¹

¹⁰ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

¹¹ Le toit plat est autorisé mais pas le toit accessible, c'est-à-dire la toiture -terrasse.



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

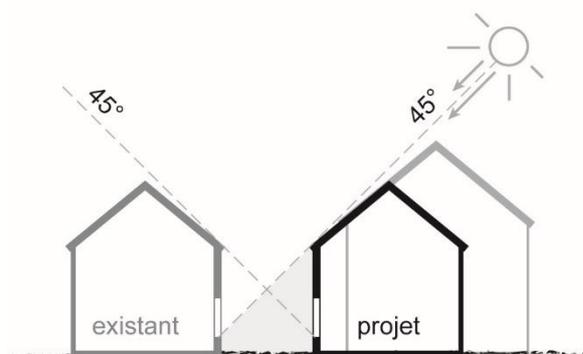
– Ces règles ne s’appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

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

L’espace minimal est de 8 m entre deux constructions principales à usage d’habitation ou d’activités.

Prospect

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



A4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur de la construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre l’égout du toit et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques, telles que antennes, cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d’ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

– La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l’égout du toit ou au sommet de l’acrotère,
- avec la possibilité d’aménager un niveau de combles¹² ou d’attique¹³.

– La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l’égout du toit ou 3,50 mètres à l’acrotère haut. Leur niveau est limité à R + c.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

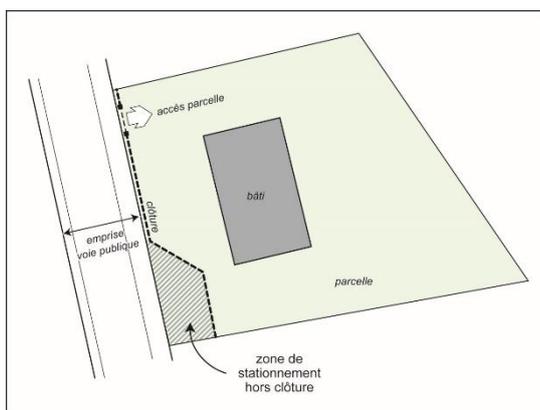
Ce document fait l’objet d’un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

¹² 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.

¹³ 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.

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

- Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres¹⁴ de toute construction doivent comporter un minimum de 30 % de surfaces éco aménageables¹⁵.
- Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant.
- Les aires de stationnement publiques et privées regroupant plus de 4 places matérialisées présentent :
 - des surfaces absorbantes, perméables ou semi-perméables
 - et/ou comportent des espaces ombragés.
- On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France, et à titre d'exemple une liste d'essences locales ou adaptées au changement climatique figure en annexe du présent règlement.



D- Stationnement

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

- Il est exigé (hors garage clos)
Pour les logements au minimum :
1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher ;
Au-delà, 1 place supplémentaire hors clôture et en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable)



Exemples de réalisation non opposables

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

Pour les activités autorisées :

Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel et 1 place visiteurs.
Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

Dans l'hypothèse où le statut des locaux n'exige pas la création de places de stationnement, la configuration du projet doit montrer la possibilité de les aménager ultérieurement ou de mutualiser leur usage avec le stationnement public existant.

¹⁴ 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.

¹⁵ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité et/ou à la gestion des eaux pluviales, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols. Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.

Pour les autres usages, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'hébergement
1 place pour 80 m².
- Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique
0,5 place par chambre.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

Dispositions applicables au secteur UB

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

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

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers, portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux admis sous conditions.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

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

- 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 concernent des fouilles archéologiques.
 - o se situent à plus de 10m des cours d'eau naturels.

Sont admis également :

Dans le périmètre de protection immédiate du captage d'alimentation en eau potable :

- Les travaux et aménagements liés à l'exploitation du captage et à l'entretien du périmètre.
- la construction d'un réservoir de stockage semi-enterré de 120 à 150 m³.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de protection des captages d'eau potable, au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général (réseaux eau potable, conduites de gaz existantes, d'électricité, téléphone, câble, réserve incendie) et aux travaux expressément autorisés, s'il est démontré l'absence d'impact potentiel des installations sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines sur le plan quantitatif et qualitatif.
- La création de pistes cyclables et de voies d'accès aux installation autorisées.
- les sondages, dès lors qu'ils sont autorisés par l'Agence Régionale de Santé.

Afin de respecter ces conditions, les aménagements suivants sont réalisés :

- o mises aux normes des bâtiments (suppression des écoulements notamment),
- o création ou mise aux normes de stockages pour les déjections (ex : fumière, fosse...),
- o création ou mise aux normes de stockages d'engrais et de produits phytosanitaires,
- o création d'une aire bétonnée étanche pour les silos, le recueil des jus, le dépotage de cuves, notamment de produits phytosanitaires, le lavage des pulvérisateurs,
- o sécurisation des stockages d'hydrocarbures,
- o les capacités de stockage des fosses devront permettre au minimum une autonomie de 5 mois.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles respectent la réglementation relative au forage contenue dans l'arrêté préfectoral n°2014007-0001 du 7 janvier 2014.
- Les forages ou excavations destinés à l'usage thermique, de type pompe à chaleur, dès lors qu'ils sont limités à 2 m de profondeur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹⁶ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁷

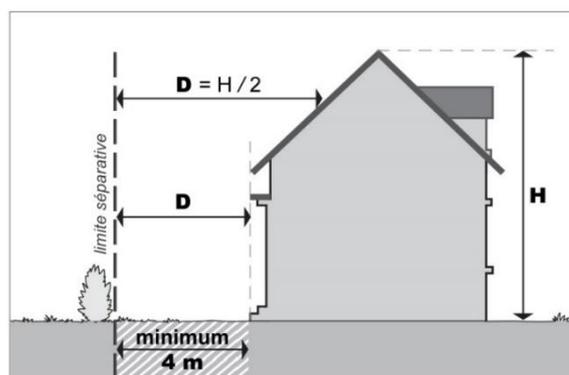
– Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 4 mètres.

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

A2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



¹⁶ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

¹⁷ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

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

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

L'espace minimal est de 4 m entre deux constructions.

A4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur de la construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques, telles que antennes, cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

– La hauteur des constructions est limitée à :

- 7,50 mètres à l'égout du toit,
- Et une hauteur totale de 13 mètres.

– La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou 3,50 mètres à l'acrotère haut. Leur niveau est limité à R + c.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

– Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres¹⁸ de toute construction doivent comporter un minimum de 30 % de surfaces éco aménageables¹⁹.

– Les haies ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant.

- Les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code) et paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme), et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.

– Les aires de stationnement publiques et privées regroupant plus de 4 places matérialisées présentent :

- des surfaces absorbantes, perméables ou semi-perméables
- et/ou comportent des espaces ombragés.

– On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France, et à titre d'exemple une liste d'essences locales ou adaptées au changement climatique figure en annexe du présent règlement.

D- Stationnement

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

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

¹⁹ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité et/ou à la gestion des eaux pluviales, afin de favoriser la perméabilité et le drainage des sols. Ainsi, la création d'espaces verts (pelouse, plantations d'arbres ou d'arbustes et/ou d'arbres fruitiers, parking végétalisé, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.

– Il est exigé (hors garage clos)

Pour la destination habitation au minimum :

1 place de stationnement jusqu'à 80 m² (par tranche entière) de surface de plancher.

Et au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.

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

1 place par logement.

Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

Dans l'hypothèse où le statut des locaux n'exige pas la création de places de stationnement, la configuration du projet doit montrer la possibilité de les aménager ultérieurement ou de mutualiser leur usage avec le stationnement public existant.

Chapitre IV: Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

Dispositions applicables au secteur UE

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

Dans le secteur UE

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

Dans le sous-secteur UEa

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

Dans le sous-secteur UEa, toutes les destinations sont interdites.

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

Sont admis :

- 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 concernent des fouilles archéologiques.
- Les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont liés aux activités présentes sur le site au moment de l'approbation du PLU et qu'ils sont masqués par un écran végétal et organisés ou stockés de façon à présenter un aspect final soigné.
- Les infrastructures et travaux nécessaires à la collectivité.
- **Dans le secteur UEa**, concerné par les risques miniers, les constructions pourront être autorisées, par dérogation, à l'appui des dispositions contenues dans la doctrine régionale mentionnée dans les dispositions liminaires du présent règlement.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²⁰ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES²¹

– Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 5 mètres des voies. Ce recul est porté à 10 m le long de la RD 83.

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

A2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

– La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

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

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

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

²⁰ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

²¹ **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, ...

A4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale de la construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Un dépassement peut être autorisé dans la limite de 16 mètres de hauteur totale en raison d'impératifs techniques liés au process²² de fabrication.
- Les installations techniques, telles que antennes, silos, cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- Les espaces libres²³ de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus. Un minimum de 30 % de l'unité foncière doit être planté d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.
- Les aires de stationnement :
 - regroupant plus de 4 places matérialisées présentent des surfaces absorbantes, perméables ou semi-perméables.
 - sont plantées d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour 6 emplacements ou ombragées.
- Le long de la RD83, un 'espace tampon' végétal fera transition entre les activités et l'infrastructure.
- On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France, et à titre d'exemple une liste d'essences locales ou adaptées au changement climatique figure en annexe du présent règlement.

D- Stationnement

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

- Il est exigé :

Au minimum, 0,5 place pour chaque membre du personnel.
Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.
- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

²² Procédé industriel de la fabrication d'un produit.

²³ Surface de l'unité foncière non occupée par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE 1AU

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AU 'Le village'.
La pièce 1-4 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être consultée en parallèle.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

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

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes²⁴.
- La création de parc résidentiel de loisirs.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, combustibles solides ou liquides déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions sont réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, fondée sur les principes cumulatifs suivants :

- o les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur ;

²⁴ Sont concernés, les aménagements nécessitant une déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités.

- les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés.

L'aménagement peut ainsi se réaliser par tranches, significatives au regard de la zone à aménager en termes de nombre de constructions, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

Il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du dossier de PLU.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont liés ou nécessaires aux destinations, usages, affectations des sols et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, en l'absence de point d'apport volontaire enterré (PAVE), doit être prévu la construction d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

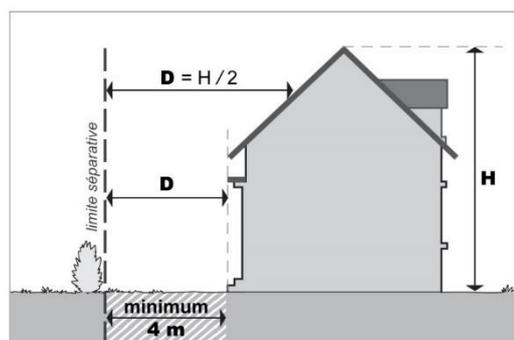
A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES²⁵ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES²⁶

- Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 2 ou 4 mètres.
- Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



- Les constructions en limite séparative sont autorisées²⁷ en cas d'implantations simultanées et jumelées par le garage.

- 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.

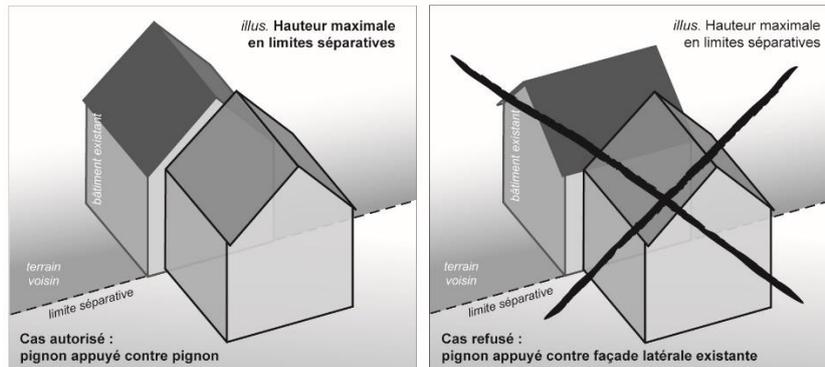
²⁵ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

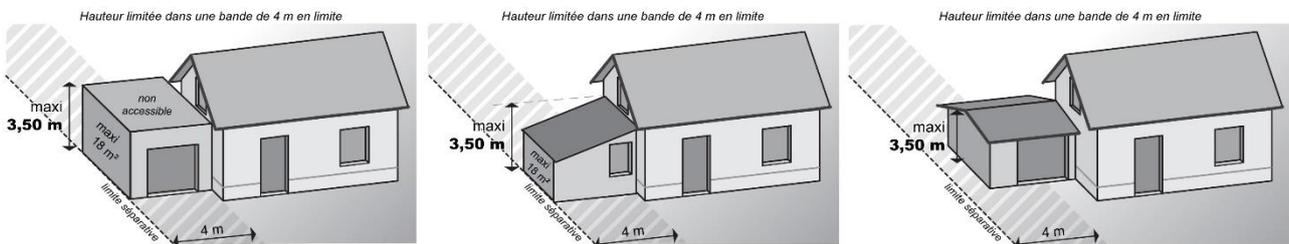
²⁶ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

²⁷ Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.



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

– En dehors des maisons jumelées, les constructions sont autorisées jusqu’en limite dès lors que leur hauteur totale n’excède pas 3,50 m dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, et que leur développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18m². Ces constructions ne présentent pas de toit-terrasse.²⁸



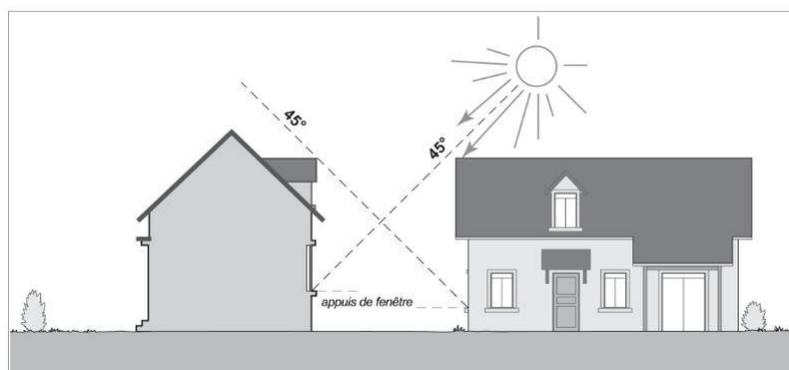
– Ces règles ne s’appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

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

L’espace minimal est de 8 m entre deux constructions principales à usage d’habitation ou d’activités.

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.



²⁸ Le toit plat est autorisé mais pas le toit accessible, c’est-à-dire la toiture –terrasse.

– La hauteur de la construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques, telles que antennes, cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

– La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- avec la possibilité d'aménager un niveau de combles²⁹ ou d'attique³⁰.

– La hauteur des annexes³¹ ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère haut et 3 mètres à l'égout du toit et leur niveau est limité à R+c.

– Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

– Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres³² de toute construction doivent comporter un minimum de 30 % de surfaces éco aménageables³³.

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

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

– Les haies, constituant clôture, ne comportent pas plus de 50 % d'essence végétale à feuillage persistant.

– Les aires de stationnement regroupant plus de 4 places matérialisées présentent :

- des surfaces absorbantes, perméables ou semi-perméables
- et/ou comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places.

– On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France, et à titre d'exemple une liste d'essences locales ou adaptées au changement climatique figure en annexe du présent règlement.

²⁹ **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.

³⁰ **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.

³¹ **Une annexe** s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale. Une piscine n'est pas ici considérée comme une annexe.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé.

³² **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.

³³ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.

D- Stationnement

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

– Il est exigé (hors garage clos)

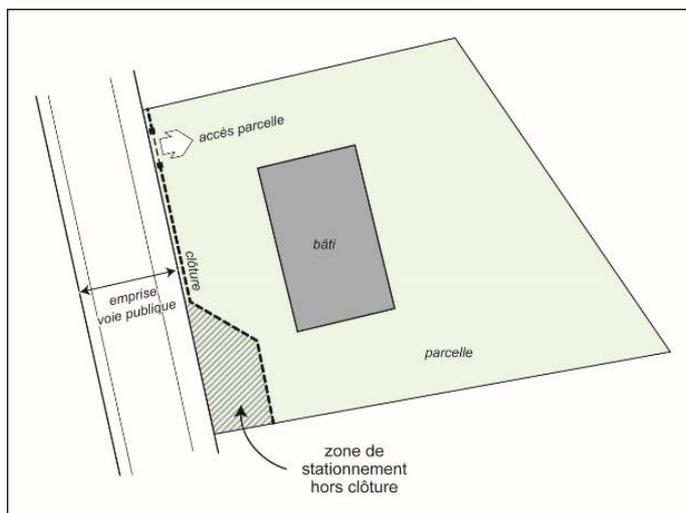
Pour les logements au minimum :

1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher ;

Au-delà, 1 place supplémentaire hors clôture et en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable)



Exemple de réalisation non opposable



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

1 place par logement.

Pour les activités autorisées :

Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel et 1 place visiteurs.

Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

Dans l'hypothèse où le statut des locaux n'exige pas la création de places de stationnement, la configuration du projet doit montrer la possibilité de les aménager ultérieurement ou de mutualiser leur usage avec le stationnement public existant.

Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel, créant au minimum 100 m² de surface de plancher et au maximum deux logements, une place de stationnement hors clôture doit être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

L'aménagement d'ensemble du secteur doit intégrer des places de parking mutualisées.

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

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

La zone agricole accueille un captage d'eau potable situé sur la parcelle A 315. Elle est donc concernée par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

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

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous condition :

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - o un seul logement par exploitation et une annexe,
 - o nécessaire à l'exploitation,
 - o situé à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles ou constituant le siège d'exploitation.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.

- Les travaux d'infrastructure et les équipements ou installations nécessaires à la collectivité.
- Les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code) et paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme), et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique. Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³⁴ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES³⁵

- Les constructions agricoles s'implantent à une distance minimale de 10 mètres des voies, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction agricole existante, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- Le logement de l'exploitant agricole s'implante à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette disposition s'applique à son éventuelle annexe.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public ou concourant aux missions de services publics. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 10 m est porté à 30 m pour les bâtiments agricoles.
- Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (50 m ou 100 m) par la réglementation en vigueur sont comptés à partir de la limite de la zone et non du bâtiment existant concerné par le recul, sauf en cas d'extension ou de nouvelles constructions nécessaires à une exploitation existante au moment de l'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions agricoles existantes, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

³⁴ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

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

³⁵ L'**emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances,...

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

Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres pour des raisons de sécurité incendie.

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

– La hauteur totale de la construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques, telles que antennes ou cheminées sont exclues du calcul de la hauteur.

– La hauteur maximale des bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes) ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou autre en fonction de la forme du toit.

– La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale de l'annexe est de 3 mètres au niveau haut de l'acrotère ou 2,50 mètres au faîtage.

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

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

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

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

Cette zone est concernée par la zone inondable. Elle est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée relatif au captage d'eau potable.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

En secteur Nf :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hôtels	Équipements sportifs	Cuisine dédiée à la vente en ligne
		Autres hébergements touristiques	Lieux de culte	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

En zone N et en secteur Ne, toutes les destinations sont interdites.

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

Sont interdits :

En zone N et secteur Ne :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de ferraille, vieux véhicules désaffectés, déchets divers ... portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux admis sous conditions.

Dans le secteur Ne :

Tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).

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

Sont admis :

En zone N, les aménagements légers³⁶, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'équipements et à la mise en valeur du secteur concerné.

³⁶ Article R121-5 du code de l'urbanisme « Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - o sont nécessaires à des travaux relatif à l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les travaux liés aux équipements nécessaires à la collectivité.
- **Dans la zone N attenante au secteur UB**, la réalisation de voiries, nécessaires pour garantir l'accès au foyer d'hébergement, et la réalisation de places de stationnement nécessaires au fonctionnement du foyer.
- Les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, ripisylve, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code) et paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme), et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.
 À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.
 Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

Dans la zone N attendant au foyer d'hébergement, les places de stationnement créés doivent favoriser la perméabilité de leur sol et l'infiltration des eaux pluviales.

Chapitre III : Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

Équipements légers et démontables implantés dans le cadre de la création d'aire de jeux et de loisirs, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ; les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

PARTIE III

DISPOSITIONS COMMUNES

À TOUTES LES ZONES

TITRE I - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ce cahier organise le paysage quotidien de la commune, celui-là même qui fait que les habitants se sentent bien dans leur espace de vie.

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain d'Eguenigue doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités des lieux, bâtis ou non, et la végétation existante.

Pour les constructions édifiées dans le cadre d'un schéma d'ensemble, il est nécessaire d'être attentif à l'implantation et à l'orientation de son habitation par rapport à celles de ses voisins.

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

1- Protection des paysages et de l'environnement

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

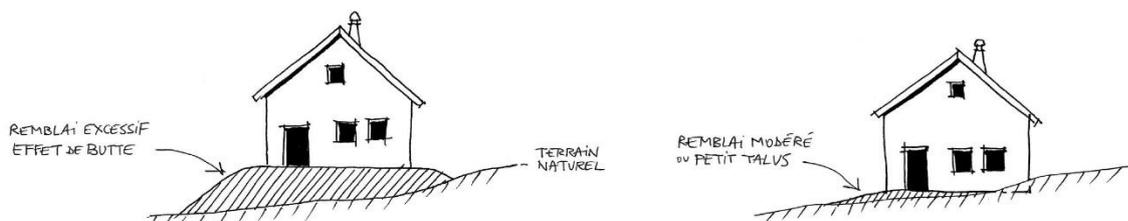
Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

2- Adaptation du terrain - Terrassements - Remaniements du sol

La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.
On évite tout effet de butte.

Tout effet de monticule dû à des terres rapportées est interdit sauf sur une surface limitée située sous terrasse.



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.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison.

Sont admis, en dehors des secteurs inondables, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager³⁷ :

- l'aménagement d'un talus d'une hauteur maximale d'1mètre,
- les murs de soutènement éventuels d'une hauteur limitée à 1,50 mètre³⁸.

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment.

³⁷ Composition végétale et / ou minérale.

³⁸ La hauteur est mesurée à partir du point bas du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade et où ils respectent au mieux les proportions et la modénature³⁹ existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

En principe, la porte de grange est conservée et restaurée. Si elle doit être remplacée, elle doit prendre la totalité de la baie sans comblement partiel ou ponctuel en maçonnerie. L'encadrement en pierre est conservé et visible dans sa totalité.



Exemple de modification



À ne pas faire !

Les portes de grange, de garage, les fenêtres et les grandes baies doivent respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de couleur) avec le reste du bâtiment et notamment les autres baies.

Les vantaux des fenêtres sont conservés, restaurés ou remplacés.

La couleur blanche est interdite.

Les volets sont des éléments d'occultation qui participent à l'habillage général de la façade. Les volets battants, coulissants, ou brisés doivent être entretenus, ou remplacés si disparition.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que les volets d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique les caissons visibles sont obligatoirement masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade (*voir glossaire*)

Les matériaux

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

Lors d'un ravalement de façade, les éléments en pierre apparente sont obligatoirement conservés et remis dans leur état naturel. Aussi, les peintures ou badigeons sur pierres apparentes sont interdits sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique.

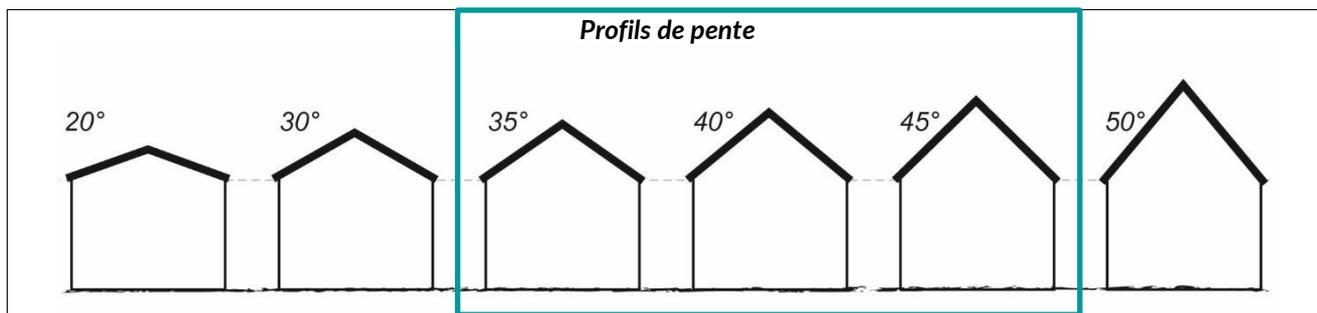
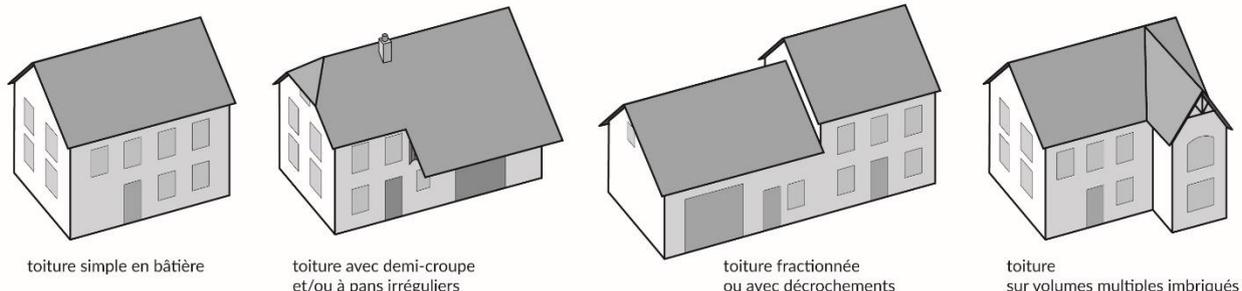
Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont choisies dans les gammes de couleur du nuancier intégré au présent règlement.

³⁹ La **modénature d'une façade** est l'ensemble des moulures et éléments de décor qui participent à sa composition architecturale (corniche, bandeau, chaînes, encadrements, etc.).

– Toitures

Les toitures sont à deux pans, que le faitage soit fractionné ou non. La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

exemples de toitures considérés à deux pans



Couleurs

Les tuiles sont couleur « terre cuite^o », rouge vieilli à brun.

Les conduits extérieurs métalliques brillants rapportés ou non intégrés à l'architecture sont interdits en toiture et en façade.

Les débords de toit en pignon ou en façade, sont au minimum de 40 cm (sauf impossibilité technique ou respect de l'architecture d'origine).

Les capteurs solaires sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

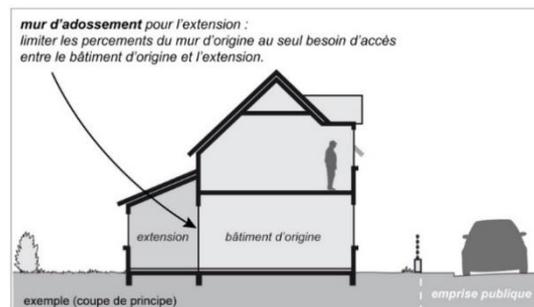
– Ouvertures en toiture

Les châssis rampants sont admis comme dispositif d'éclairage naturel. Ils sont positionnés sur une seule ligne et comportent des dimensions similaires ou très proches.

Les volets roulants avec un coffre en excroissance sont interdits, sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue principale.

– Extensions* de l'habitation

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées. Seules les extensions sur les façades arrières et latérales sont autorisées. Un soin particulier est apporté au projet développé. Il doit être intégré à l'architecture d'origine et ne pas être disproportionné au volume du bâti existant.



Le traitement des façades respecte les règles imposées au bâtiment initial.



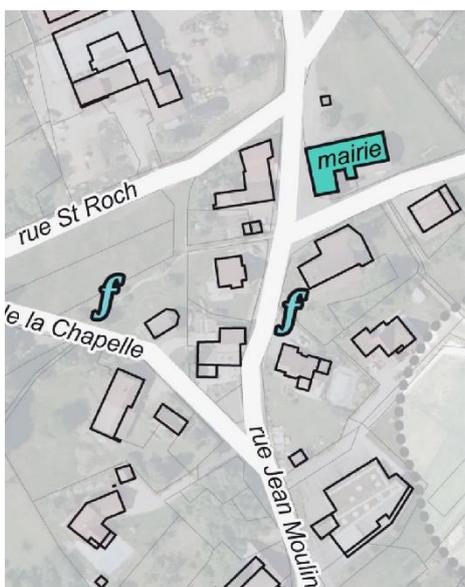
■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° 1

mairie

8 rue Jean Moulin

Parcelles 250 + 251



■ **Intérêt principal**

Bâtiment public principal disposant d'une volumétrie de bâti traditionnel franc-comtois.

■ **Intérêts particuliers**

Très grande visibilité par sa position face à l'intersection des rues Jean Moulin et de la Creuse.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales principales du bâtiment.

■ **Règles spécifiques**

- Les extensions bâties doivent adopter une volumétrie et un style architectural en accord avec le bâtiment principal.
- La modification des extensions existantes doit tendre vers la règle précédente, et ne pas aggraver une situation sujette à une disharmonie.
- Conserver les caractéristiques de la toiture principale : tuiles, volume, demi-croupes.
- Limiter le nombre de baies en toiture pour rester discrètes. Dans tous les cas, elles doivent respecter une disposition qui s'aligne entre elles et par rapport à la composition de la façade gouttereau.
- En cas de création de lucarnes, celles-ci doivent être de style lucarne jacobine ou capucine, en accord avec la forme de la toiture.
- Conserver le bandeau filant.
- Conserver la forme des baies en plein cintre en pignons.
- Conserver des volets battants aux fenêtres, au minimum à toutes celles de l'étage en cas de contrainte au rez-de-chaussée. Des matériaux naturels sont à privilégier pour s'accorder à l'architecture.
- Conserver une distinction visuelle du soubassement.

■ **Préconisations**

Pour mieux intégrer la rampe d'accès PMR et le perron à la façade, recourir à une même teinte que celle du soubassement du bâtiment, notamment pour le muret de la rampe.



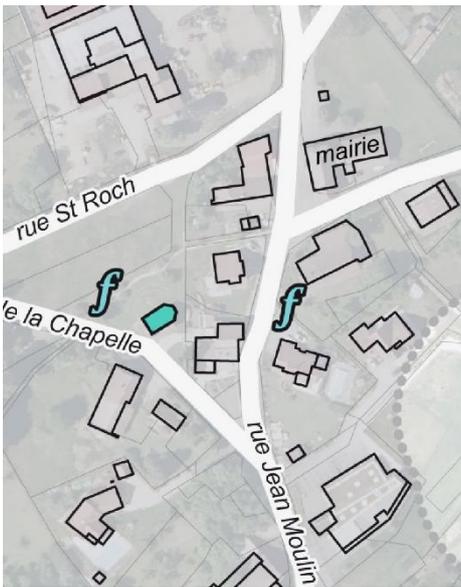
■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°2

Chapelle Sainte Brigitte & Saint Roch

Rue de la chapelle

(sur domaine public)



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien d'origine culturel emblématique du centre village.

■ **Intérêts particuliers**

Très grande visibilité depuis les rues de la chapelle et St Roch en raison de l'espace public dégagé autour, et une certaine visibilité depuis la rue Jean Moulin. Le clocher apporte une silhouette singulière et reconnaissable dans le paysage d'Éguenigue.

■ **Objectif**

Conserver la silhouette du bâtiment, et maintenir sa visibilité depuis l'espace public.

■ **Règles spécifiques**

- - Conserver la forme des toitures (bâtiment et clocher).
- - Préserver la girouette.
- - Conserver un espace suffisamment dégagé autour de la chapelle, et veiller à limiter la hauteur des constructions alentours, afin de maintenir une bonne visibilité sur le monument.

■ **Préconisations**

Limiter les plantations aux abords. Ces plantations doivent participer à la mise en valeur de la chapelle.

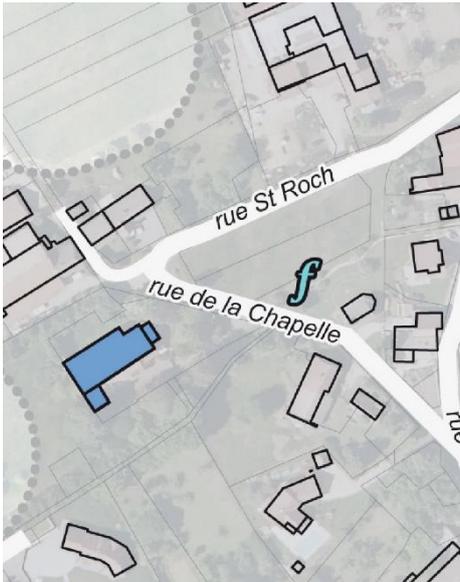


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°3

3 rue de la chapelle

Parcelle 207



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Participe au paysage traditionnel du centre-village, par ailleurs en co-visibilité avec la chapelle.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales de ferme traditionnelle.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- - Conserver la forme des baies.
- - Conserver les matériaux d'encadrement des baies qui participent à la richesse visuelle de la façade : grès rose pour la partie logis et brique pour la partie grange.
- - Conserver l'agrafe* en grès rose gravée sur le linteau de la porte d'entrée.

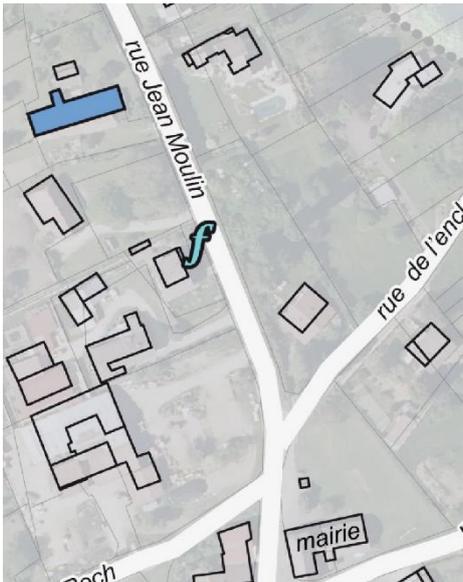


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°4

19 rue Jean Moulin

Parcelle 243



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Visibilité partielle depuis la rue, au niveau du portail ajouré.

■ **Objectif**

Maintenir les principales caractéristiques architecturales de ferme traditionnelle.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques des toitures principales : en tuiles non vernissées, pente, volume, et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- - Le pan de toiture en appentis face à la rue peut être transformé ou supprimé dès lors que le projet propose un traitement architectural cohérent avec le reste du bâtiment face à la rue : traitement du pignon ou nouveau volume bâti intégré.
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- - Conserver la forme des baies.

■ **Préconisations**

Préférer un portail ajouré.

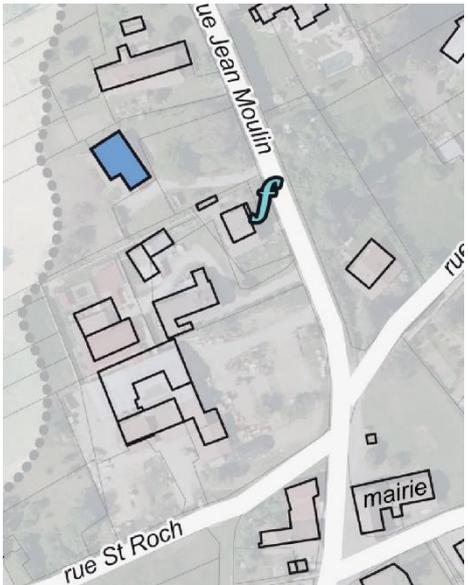


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°5

17 rue Jean Moulin

Parcelle 234



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Visibilité depuis la rue, malgré son fort recul, grâce à son terrain arboré visuellement ouvert.

■ **Objectif**

Maintenir cette caractéristique de ferme traditionnelle visuellement ouverte sur l'espace public.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Conserver la forme des baies.

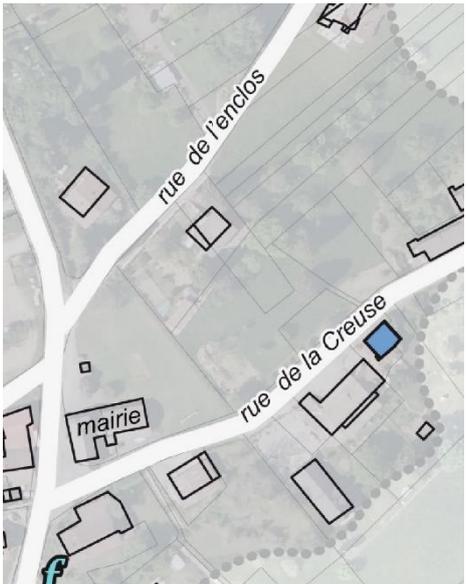


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°6

4 rue de la Creuse

Parcelle 954



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien situé dans la rue de la mairie.

■ **Intérêts particuliers**

Volume architectural contribuant au paysage du centre village.

■ **Objectif**

Préserver les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, et forme.
- La création de lucarnes* en toiture n'est pas conseillée. Toutefois, si tel était le cas, seules les lucarnes rampantes ou capucines sont autorisées. Les autres modèles ne sont pas adaptés à l'architecture du bâtiment.
- Conserver la forme des baies et le grès rose d'encadrement.



■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° 7

7 rue de la Creuse

Parcelle 965



■ **Intérêt principal**

Bâtiment à caractère ancien situé dans la rue de la mairie.

■ **Intérêts particuliers**

Architecture d'inspiration alsacienne.

■ **Objectif**

Préserver les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, et forme, notamment l'effet de coyau.
- En raison de la présence de la lucarne* rampante à deux fenêtres côté rue, la création d'autres lucarnes impose le même modèle de lucarne rampante (à fenêtre simple), quel que soit le versant de la toiture.
- Conserver l'auvent filant en tuile sur la façade principale, et ses jambes de force en bois*.

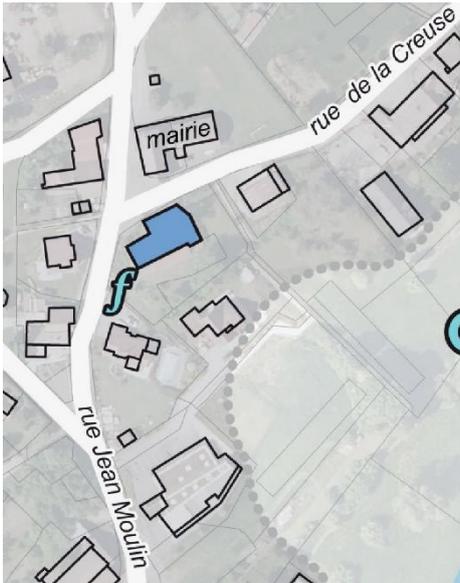


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°8

6 rue Jean Moulin

Parcelles 174 + 175



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Bâtiment à forte visibilité depuis l'espace public, faisant face à la mairie, dans l'angle des rues.

■ **Objectif**

Préserver les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois et ses jouées*).
- - La création de lucarnes* en toiture n'est pas conseillée. Toutefois, si tel était le cas, seules les lucarnes rampantes ou capucines sont autorisées. Les autres modèles ne sont pas adaptés à l'architecture du bâtiment.

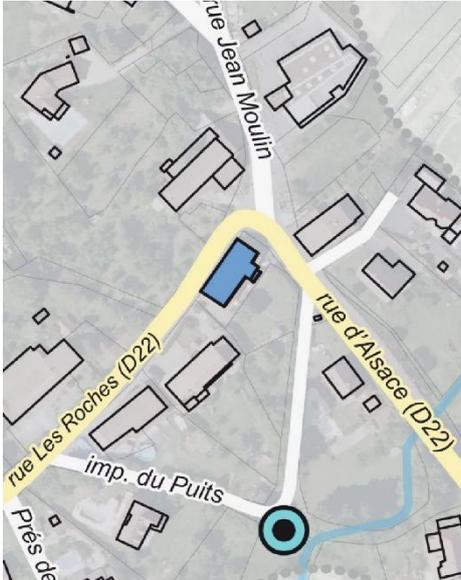


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°9

2 rue d'Alsace

Parcelle 131



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien conservant une silhouette traditionnelle, et ses caractéristiques de composition des façades.

■ **Intérêts particuliers**

Grande visibilité de toutes ses façades depuis l'espace public ; espace de jardin avec délimitation de son mur en pierres.

■ **Objectif**

Maintenir cette visibilité depuis l'espace public (contribution à l'identité du village), et garantir la qualité de ce qui est vu.

■ **Règles spécifiques**

- - Maintenir les deux volumes bâtis visuellement distincts ; ainsi, rehausser la partie grange/garage de sorte à avoir une ligne de faitage continue avec la partie habitation est interdite.
- - Conserver apparent le grès rose qui forme l'encadrement des baies et des chaînages d'angle.
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Conserver le mur en pierres de clôture sur la rue du Puits. Son rehaussement, qu'il soit ajouré ou non, est interdit.

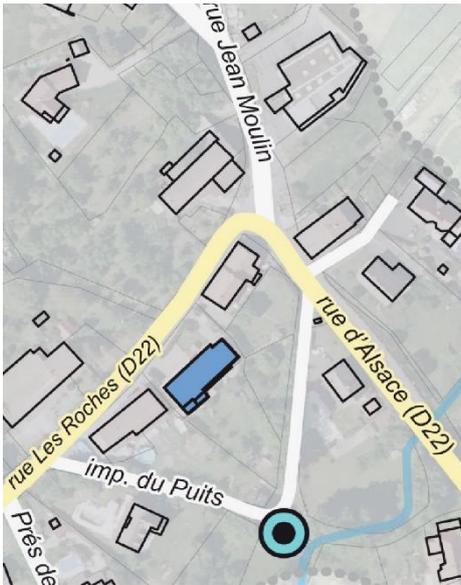


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **10**

1A rue Les Roches

Parcelles 129 + 130



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme.

■ **Intérêts particuliers**

Visibilité depuis la rue.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus des anciennes portes de grange (avec ses jambes de forces en bois).
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- - Conserver les linteaux en bois apparents.

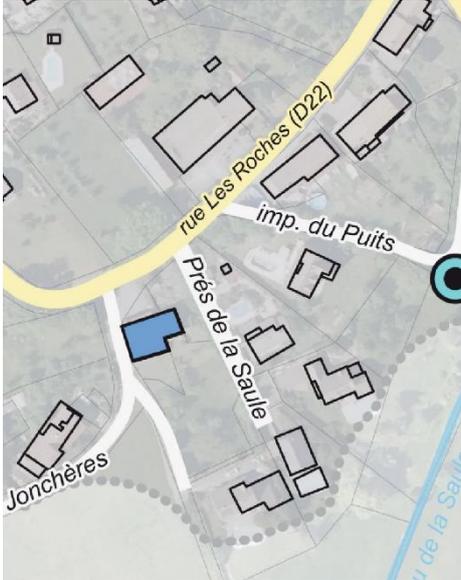


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **11**

3B rue Les Roches

Parcelle 121 + 122



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Grande visibilité depuis l'espace public.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales de ferme traditionnelle.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- - La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- - Conserver la forme des baies.
- - Conserver les tables de formes géométriques situées entre les deux niveaux de fenêtres*.

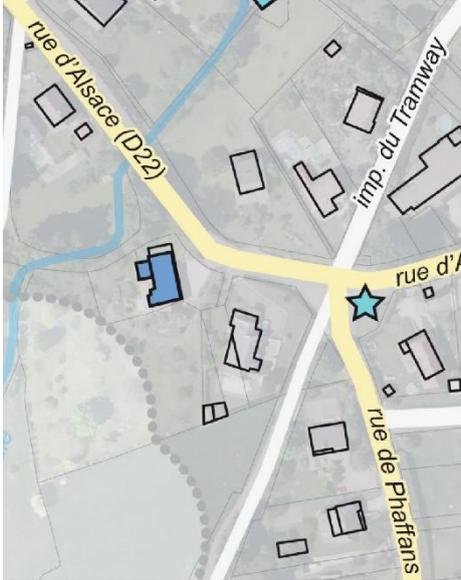


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **12**

6 rue d'Alsace

Parcelle 136 + 137



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme.

■ **Intérêts particuliers**

Visibilité depuis la rue.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- - Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- - La création de lucarnes* en toiture côté rue est interdite. En façade ouest, la présence de lucarnes rampantes impose de respecter le même modèle afin de garantir un ensemble homogène.
- - Conserver la forme des baies.
- - Conserver le grès rose apparent des encadrements de baies.

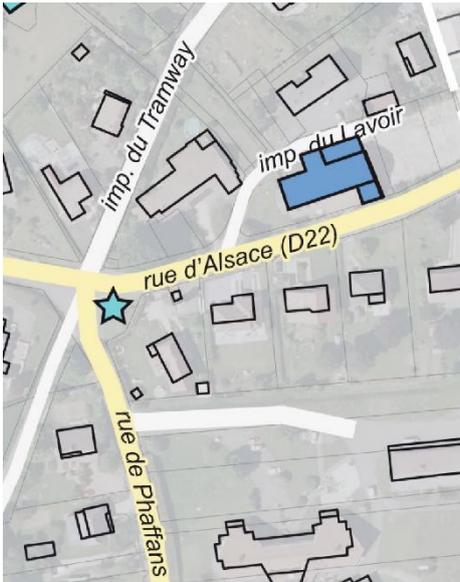


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **13**

9 rue d'Alsace

Parcelle 750



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

- Participe au paysage traditionnel du village.
- Grande visibilité en bord de route en entrée/sortie de commune.
- Clôture basse sur rue.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines (relation à l'espace de la rue).

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Préserver le lambrequin de rive de toiture.
- Conserver l'auvent au-dessus de la porte d'entrée.
- Conserver le perron en pierre à degrés rectangulaires.
- Conserver apparente le soubassement en grès rose.
- Conserver le principe de clôture basse constituée d'un mur bahut surmonté d'une structure ajourée non synthétique.

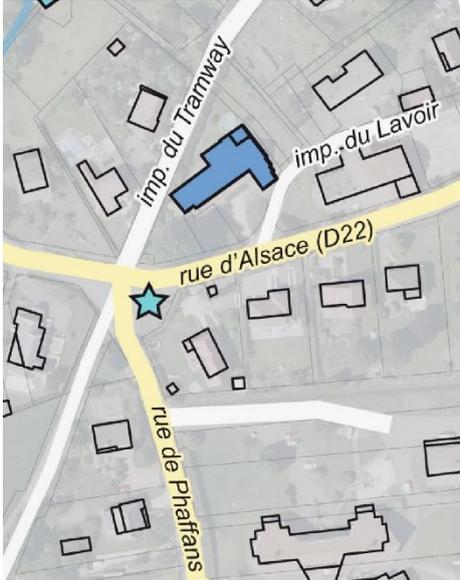


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **14**

7 rue d'Alsace

Parcelles 148 + 149 + 924



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

- Participe au paysage traditionnel du village.
- Visibilité depuis le carrefour entre les routes D22 et D53 et l'impasse du Tramway, et depuis le bord de la D22.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines (relation à l'espace de la rue).

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, forme et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois et sa jouée en planches de bois découpées*).
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver la forme des baies.
- Conserver l'agrafe* du linteau de la porte d'entrée.
- Préserver la distinction visuelle du soubassement.
- Conserver l'espace de jardin entre le carrefour et le bâtiment, qui le met à distance de la route tout en lui donnant une certaine visibilité.

■ **Préconisations**

- Les châssis de fenêtre ont été changés ; désormais il n'y a plus d'homogénéité entre leur couleur et celle des anciennes menuiseries conservées (portes et quelques fenêtres). Veiller à adopter une unité de couleur des menuiseries par rapport à l'ensemble de la façade dès que possible.

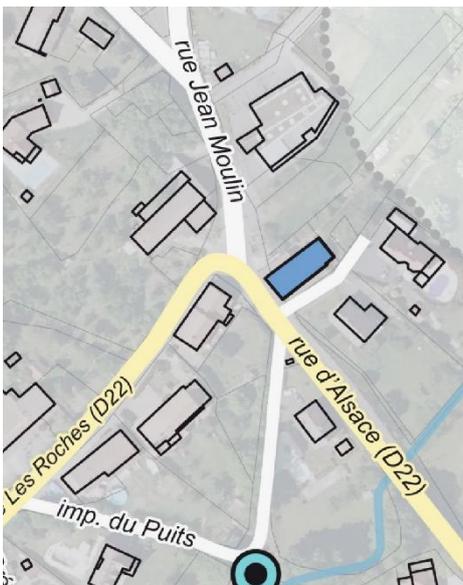


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **15**

1 rue d'Alsace

Parcelle 180



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Participe au paysage traditionnel du centre-village, et accompagne l'entrée dans la rue Jean Moulin avec la ferme en face.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales de ferme traditionnelle.

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, volume, et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois*).
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- Conserver le grès rose apparents pour l'encadrement des baies.
- Conserver l'aspect bois pour la porte de grange, même en cas de changement de modèle.

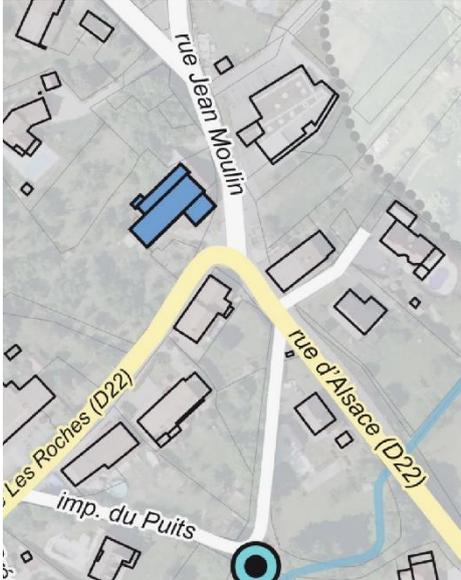


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **16**

Rue Les Roches

Parcelle 186 +187



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme ayant conservé ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Grande visibilité depuis l'espace public ; avant-cour devant la façade principale non clôturée le long de l'espace public.

■ **Objectif**

Maintenir cette caractéristique de ferme traditionnelle visuellement ouverte sur l'espace public.

■ **Règles spécifiques**

- Les extensions bâties visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Toute porte de garage doit respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de matériau) avec le reste du bâtiment et notamment des autres baies et leur dispositif de fermeture.
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver l'avancée de toiture en façade principale correspondant au premier niveau de débord supporté par les aisseliers en bois*. Le débord supplémentaire correspondant à une extension soutenue par de la maçonnerie peut être modifiée ou supprimée.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- Conserver l'ouverture visuelle du terrain sur l'espace public. Le cas échéant, la clôture doit demeurer basse (hauteur totale limitée à 1 m).

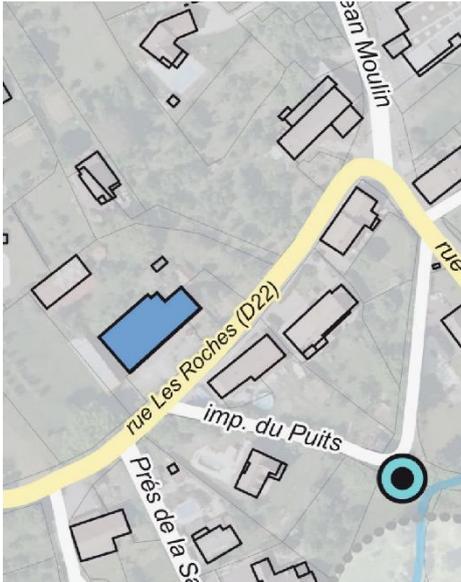


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **17**

6 rue Les Roches

Parcelle 916 + 189 et 190 (avant cour)



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme avec ses deux volumes de fonctions (logis et remise) visuellement distincts.

■ **Intérêts particuliers**

Grande visibilité depuis l'espace public ; avant-cour devant la façade principale peu clôturée et sans portail.

■ **Objectif**

Assurer cette assez grande visibilité depuis l'espace public (contribution à l'identité du village), et garantir la qualité de ce qui est vu.

■ **Règles spécifiques**

- Maintenir l'identité des deux volumes bâtis visuellement distincts (partie logis et partie grange).
- Les extensions bâties visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Les portes de garage et des grandes baies doivent respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de matériau) avec le reste du bâtiment et notamment des autres baies et leur dispositif de fermeture.
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver l'avancée de toiture en façade principale de la partie remise supportée par les aisseliers en bois*.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.

■ **Préconisations**

- Préserver les éléments en bois.
- Privilégier une délimitation de la propriété par rapport à la rue par un ou des dispositifs discrets ou naturels tels qu'en l'état actuel, et éviter une clôture construite (maçonnerie, grille, barreaudage) et complètement fermée. En revanche, préserver le muret en pierres en limite Nord-Est. Dans tous les cas, garantir une bonne visibilité du bâtiment depuis la rue.

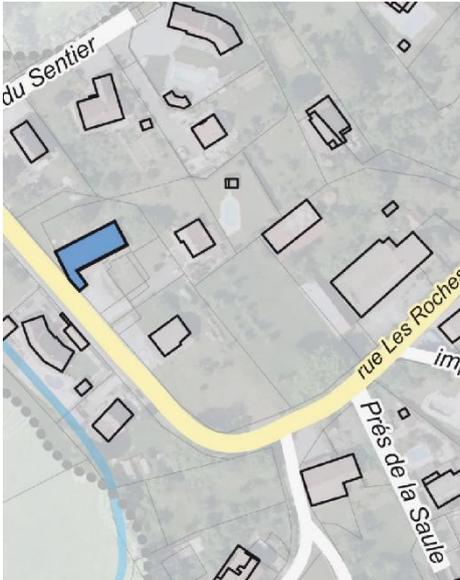


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n° **18**

12 rue Les Roches

Parcelle 948 + 949, 950, 951



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme avec ses deux parties fonctionnelles (logis et grange) côte à côte sous le même faîtage.

■ **Intérêts particuliers**

Grande visibilité depuis l'espace public ; maintien des principales caractéristiques bâties malgré quelques transformations récentes.

■ **Objectif**

Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales du bâtiment.

■ **Règles**

- Maintenir les caractéristiques architecturales des deux parties fonctionnelles du bâtiment (logis et ancienne grange).
- Les extensions bâties en façade principale (Sud-Est) sont interdites.
- Les extensions bâties autres qu'en façade principale doivent être modérées et adaptées à l'architecture du bâtiment.
- Les portes de garage et des grandes baies doivent respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de matériau) avec le reste du bâtiment et notamment des autres baies et leur dispositif de fermeture.
- La création d'autres lucarnes* en toiture est interdite.
- Conserver l'avancée de toiture en façade principale de l'ancienne grange supportée par les aisseliers en bois*.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.

■ **Préconisations**

- Préserver les éléments en bois (notamment les aisseliers).
- Privilégier une délimitation de la propriété par rapport à la rue par un ou des dispositifs discrets ou naturels favorisant une bonne visibilité de la façade principale depuis la rue. Éviter la construction d'une clôture lourde ou de type catalogue (maçonnerie, grille, barreaudage).

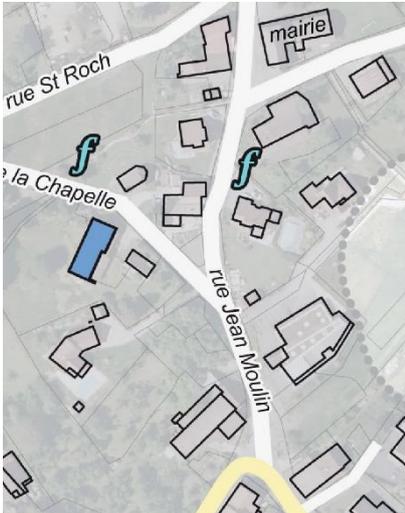


■ Identification

Patrimoine bâti recensé n°19

1 rue de la Chapelle

Parcelle 209 + 1027



■ Intérêt principal

Concernant le bâtiment principal, bâti ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ Intérêts particuliers

Grande visibilité face à la chapelle, et depuis l'espace public plus largement ; portail en grand retrait.

■ Objectif

Maintenir les caractéristiques de ferme traditionnelle et son rapport visuel à l'espace public.

■ Règles spécifiques

- Maintenir les caractéristiques architecturales des deux parties fonctionnelles du bâtiment (logis et ancienne grange).
- Les extensions bâties en façade principale (Est) sont interdites.
- Les extensions bâties autres qu'en façade principale doivent être modérées et adaptées à l'architecture du bâtiment.
- Toute porte de garage doit respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de matériau) avec le reste du bâtiment et notamment des autres baies et leur dispositif de fermeture.
- La modification de baies (création, condamnation, transformation) des façades, notamment en façade Ouest et en pignon Nord face à la Chapelle, doit aboutir à une composition équilibrée qui s'inscrit dans le style des autres façades du bâtiment, sauf projet architectural motivé portant sur l'ensemble de la façade. Une grande attention doit être portée à l'apparence du pignon Nord.
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver l'avancée de toiture en façade principale de l'ancienne grange supportée par les aisseliers en bois*, ainsi que les pans de bois de protection latérale.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- Conserver la proximité visuelle du bâtiment sur l'espace public. Veiller en ce sens à une clôture basse et ajourée. Les plantations doivent contribuer à l'agrément des abords, mais pas à masquer la façade principale.

■ Préconisations

- Le pignon apparemment modifié nécessite un enduit de finition, voire un ravalement d'ensemble.
- Lorsque l'opportunité se présentera, remplacer les châssis de fenêtre et les portes par des modèles d'aspect bois ou, à défaut, dans un matériau de teinte non blanche. Disposer d'un modèle uniformisé sur l'ensemble de la façade.
- La forte visibilité du bâtiment et du terrain depuis l'espace public impose un entretien des abords. Les dépôts et le désordre apparent de matériel aux abords du bâtiment sont interdits, hormis ceux nécessaires ou consécutifs à l'activité agricole, dans une juste mesure.

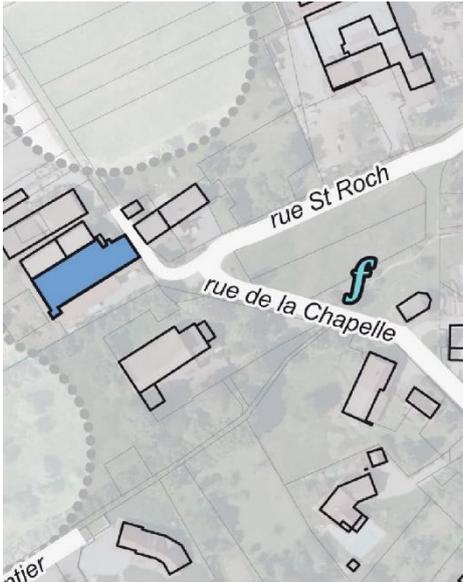


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°20

5 rue de la Chapelle

Parcelle 205 + 203



■ **Intérêt principal**

Concernant le bâtiment principal, bâti ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

Bâtiment imposant qui ferme visuellement l'angle rue de la Chapelle / rue St Roch.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales de la partie habitation de la ferme, notamment marquée par la silhouette de sa toiture.

■ **Règles spécifiques**

- Les extensions bâties visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Toute porte de garage doit respecter une harmonisation visuelle (en matière de style et de matériau) avec le reste du bâtiment et notamment des autres baies et leur dispositif de fermeture.
- Conserver la forme des baies.
- En cas de création de lucarnes*, celles-ci doivent être de style lucarne capucine, en accord avec la forme de la toiture.
- Conserver la silhouette de la toiture de la partie habitation : grand volume, faîtage haut, pente, demi-croupe, pan sensiblement adouci.
- Conserver l'avancée de toiture en façade principale de l'ancienne grange et sa jouée en planches de bois*.
- Pour améliorer la luminosité sous le large débord de toiture, recourir à des tuiles translucides, encadrées d'une ou plusieurs rangées de tuiles courantes opaques. Les percements du débord de toiture (ouverts ou pour intégrer des baies vitrées) sont interdits.
- En cas de modification de la clôture, celle-ci doit être basse et ajourée. Des matériaux naturels sont à privilégier pour s'accorder à l'architecture.

Maintenir une certaine visibilité de la partie habitation depuis l'espace public. Les plantations doivent contribuer à l'agrément des abords, mais pas à masquer la façade principale.

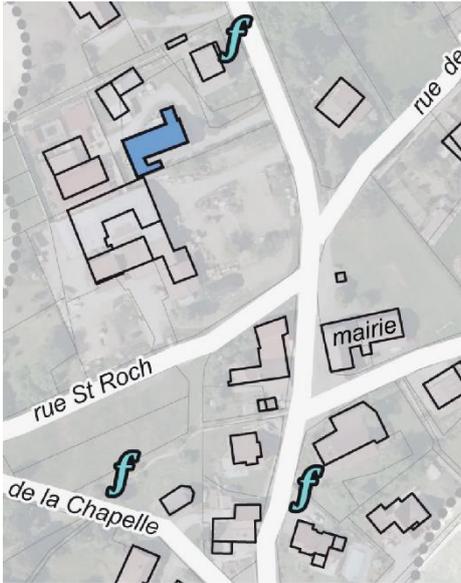


■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°21

11 rue Jean Moulin

Parcelles 1086 + 1084 + 1085



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme.

■ **Intérêts particuliers**

Participe à maintenir la mémoire du bâti traditionnel du centre-village.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales et revaloriser le bâtiment.

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques de la toiture : en tuiles non vernissées, pente, et volumes.
- En cas de besoin d'éclairer les combles, modérer le nombre de baies en toiture pour rester discrètes. Dans tous les cas, elles doivent respecter une disposition qui s'aligne entre elles et par rapport à la composition de la façade gouttereau.
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver la forme des baies.
- Conserver le grès rose apparent des chaînes d'angles et des encadrements de baie.
- Préserver la distinction visuelle du soubassement.

■ **Préconisations**

- Restaurer et ravalier la façade (recouvrir les moellons gris apparents).



■ **Identification**

Patrimoine bâti recensé n°22

3 rue Les Roches

Parcelles 126 + 127 + 128



■ **Intérêt principal**

Bâtiment ancien de type ferme conservant ses caractéristiques architecturales.

■ **Intérêts particuliers**

- Participe au paysage traditionnel du village.
- Visibilité depuis la rue qui traverse le village.

■ **Objectif**

Maintenir les caractéristiques architecturales.

■ **Règles spécifiques**

- Préserver les caractéristiques des toitures : en tuiles non vernissées, pente, volume, et large débord au-dessus de l'ancienne porte de grange (avec ses jambes de forces en bois et sa jouée en planches de bois).
- La création de lucarnes* en toiture est interdite. Ce modèle de baie n'est pas adapté à l'architecture générale de ce bâtiment.
- Conserver le grès rose apparent en façade.

■ **Préconisations**

- Restaurer et ravalier la façade (recouvrir les moellons gris apparents en pignon).
- Des menuiseries et portes, dont la porte de grange, ont été changées. Préférer des modèles aspect bois qui se marient mieux avec l'architecture du bâtiment plutôt que des modèles standard davantage adaptés à des pavillons de lotissement. Adopter par ailleurs une unité de style et d'apparence sur l'ensemble de la façade.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES DES SECTEURS U ET 1AU

– Façades

Murs

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

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

Les murs sont faits de matériaux lisses ou à grain fin.

Couleurs

Les couleurs retenues sont celles du nuancier figurant à la fin du présent règlement.

Pour mémoire, les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive.

Le blanc pur et le noir sont interdits en façade.

– Toitures

Types de toiture

Les toitures sont à deux pans sur les **corps principaux des constructions**, que le faîtage soit fractionné ou non. Les toits plats ou toits terrasses sont admis, dès lors que leur surface représente au maximum 30 % de la surface totale de la toiture de la construction.

En secteur UB, les toits plats et toits terrasses sont admis.

Volumétrie

L'axe du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

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

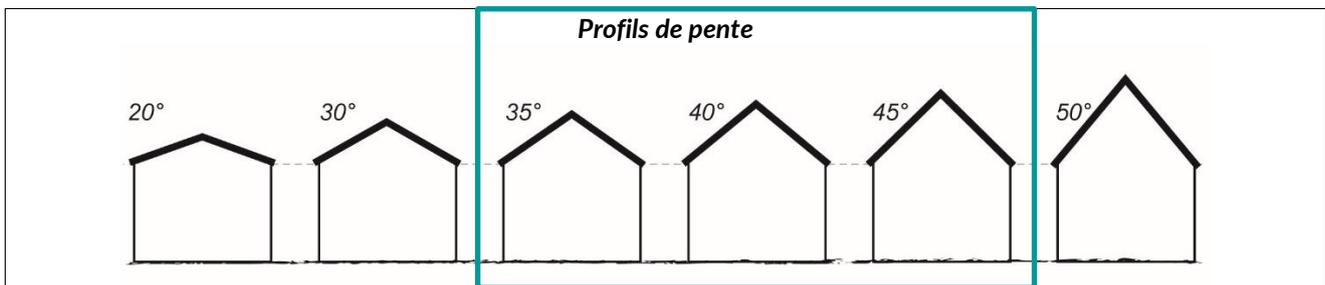
Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

Les capteurs solaires sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

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

Pente des toitures

Leur pente est comprise entre 35 et 45°.



Débords

En pignon ou en façade, la largeur des débords de toit est au minimum de 40 cm (sauf impossibilité technique).

Couleurs

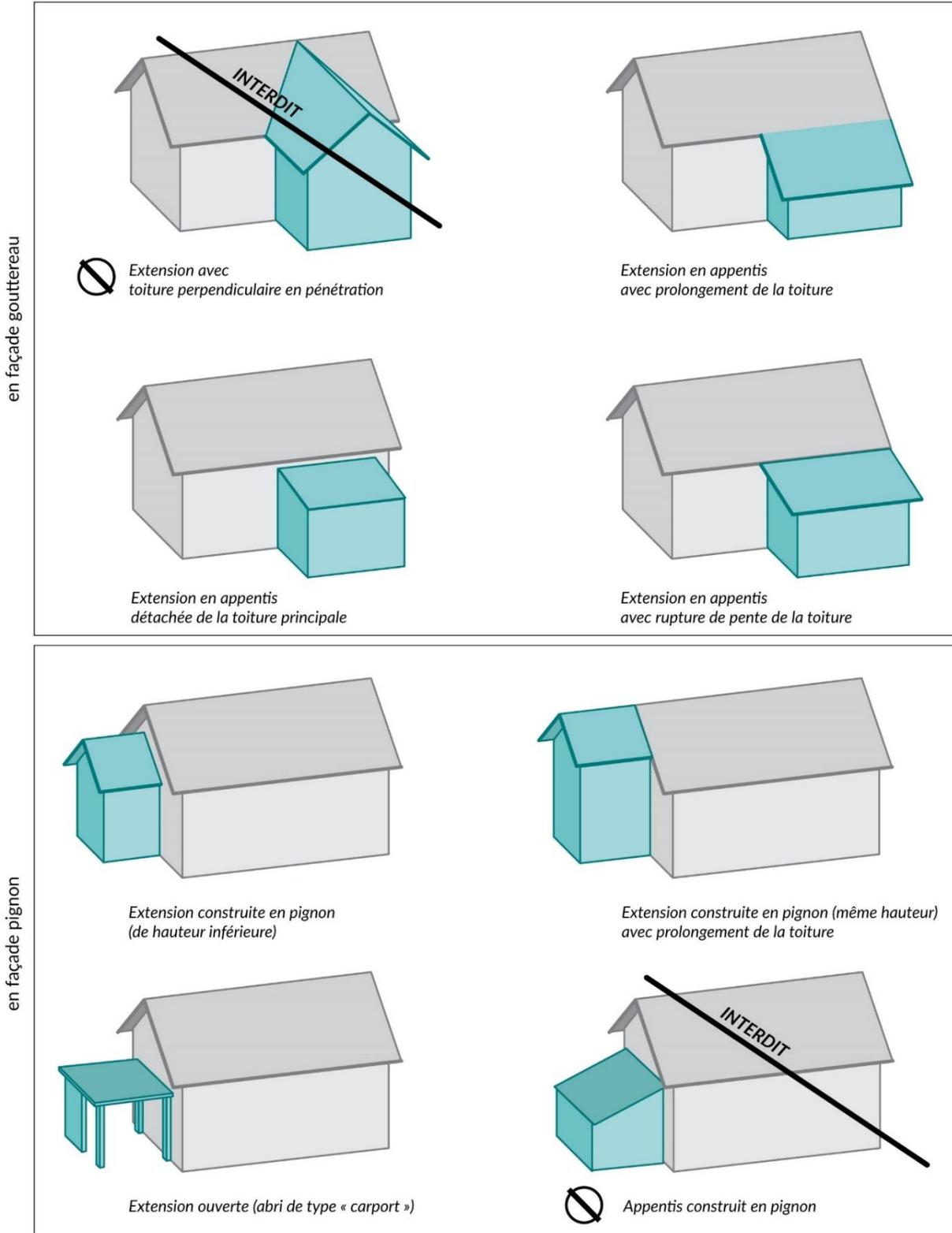
Les tuiles sont de couleur de 'terre cuite', rouge vieilli à brun.

– Extensions*de l'habitation

En cas d'appui sur le pignon, les adjonctions sont pourvues d'une toiture ayant le même sens de faîtage que celui du corps principal (comme représenté sur les schémas « adjonctions en pignon »)

Les éléments de toiture couvrant les extensions peuvent être à un pan si :

- la ligne de faîtage est appuyée au mur gouttereau*,
- et si l'adjonction ne dépasse pas les pignons.



En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse.

Une pente plus faible que la pente du toit principal est admise pour les extensions de la construction principale. Les extensions observent de préférence la même pente que celle du corps principal. L'extension peut présenter un toit plat ou un toit terrasse.

– Annexes

Les annexes peuvent recevoir un toit plat et doivent présenter un aspect extérieur soigné. Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté, soit en matériau naturel.

Les annexes dont la surface est égale et supérieure à 25 m² respectent les règles relatives aux constructions à usage d'habitation.

IV- LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments ont une couleur qui s'harmonise avec le milieu environnant ; ils reçoivent des teintes faites de matériaux non brillants et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal. On retiendra : brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés.

V- LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

Les matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés à être recouverts sont interdits. Les tôles laissées brutes sont interdites.

En secteurs UA, les bâtiments des activités autorisées respectent le traitement des constructions à usage d'habitation.

En secteur UE, les toits plats et toits terrasses sont admis. Pour les façades, les tons violents ou agressifs sont interdits.

VI- LES CLOTURES, LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade.

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

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

En zones U et AU

- La hauteur des clôtures en façade sur voie ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm.
- Si les clôtures sont pleines, elles doivent être faites de matériaux naturels.
- Pour les clôtures végétales, on peut se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En secteur UE, les clôtures pleines sont interdites.

Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'un grillage seul,
- ou d'un grillage sur muret. La hauteur de ce dernier ne dépasse pas 0,50 mètre.

– **En secteur Ne**, il ne doit pas être fait obstacle à l'écoulement des eaux : les clôtures pleines formant obstacle à l'écoulement des eaux ou les autres structures susceptibles de générer des embâcles sont interdites.

VII- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le type et la pente des toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), ainsi que ceux des petits équipements techniques ne sont pas réglementés.

ANNEXES

Liste d'essences locales

Terrain non humide	
Hauteur < 5m	Hauteur > 5m
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Lonicera nigra</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Pyrus communis</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Quercus robur</i>
	<i>Salix caprea</i>
	<i>Tillia cordata</i>
	<i>Ulmus minor</i>

Terrain humide	
Hauteur < 5m	Hauteur > 5m
<i>Corylus avellana</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Salix purpurea</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	
<i>Viburnum opulus</i>	

Nuancier

1/ Je choisis la teinte du fond de façade

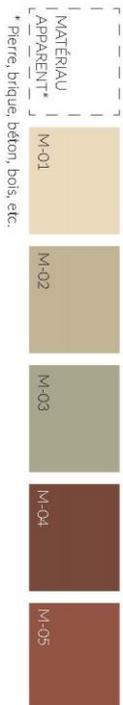


2/ Je distingue le soubassement



3/ Je mets en valeur les modénatures

(chânage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



4/ Je complète avec une nuance ponctuelle

pour les boiseries (porte, fenêtre, volet, etc.) et ferronneries (garde-corps, grille, portail, etc.)



Le respect de ce nuancier est obligatoire pour les édifices situés dans un périmètre de protection autour d'un monument historique.

Il s'impose également si le document d'urbanisme de votre commune le stipule dans son règlement.

Avertissement :
Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif, le procédé d'impression ne pouvant garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées. Seules les références permettent d'obtenir les nuances réelles dont on cherchera à s'approcher le plus possible.

Agrafe : Petite pièce d'ornement en façade correspondant à un petit bas-relief sculpté sur une pierre de taille ou sur le parement du mur au-dessus de certaines portes et fenêtre, interrompant le linteau apparent ou le dessin de l'encadrement. L'agrafe disposée au-dessus d'une porte est parfois gravée en son centre de la date de construction ou des initiales de l'entrepreneur, de l'architecte ou du propriétaire maître d'ouvrage.



Agrafe de linteau de porte

Agrafe de linteau droit de fenêtre

Agrafe de linteau cintré

Aisselier : Pièce de charpente inclinée qui soutient un élément constructif en porte-à-faux. Dans le cas des bâtiments traditionnels et patrimoniaux, les aisseliers sont les petites poutres inclinées et visibles sous le débord de toit ; ils sont souvent plus ouvragés (formes et silhouettes particulières) qu'une simple pièce de charpente à des fins esthétiques. (voir aussi « *Jambe de force* »)

Annexe : L'annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint et sur la même unité foncière), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, d'une piscine, etc.

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou en toiture pour passer ou éclairer la pièce. La baie peut être une fenêtre ou une porte.

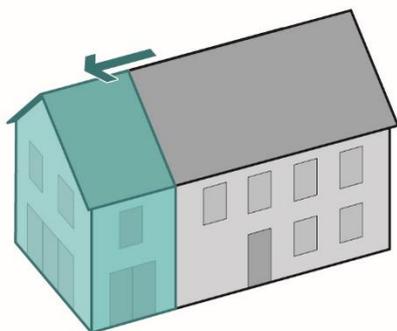
Châssis rampant : Expression utilisée pour évoquer les fenêtres de toit construites dans le plan incliné de la toiture, afin d'éviter de citer une marque commerciale de fenêtre (*Vélux* par exemple). À ne pas confondre avec lucarne rampante.



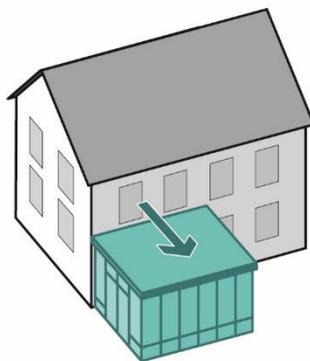
Extension (de l'habitation) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

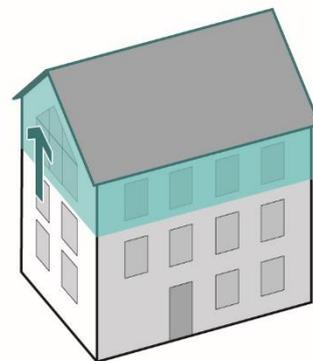
exemples d'extensions bâties



extension latérale
(ici, toute hauteur)

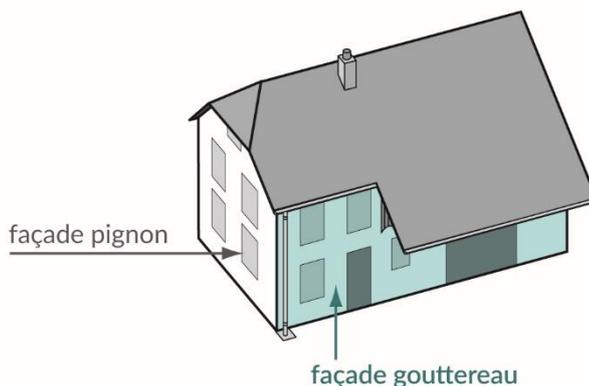
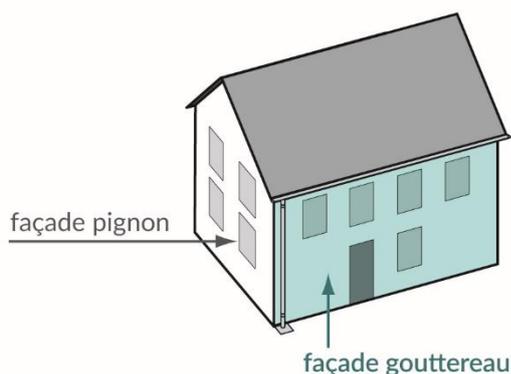


extension frontale
(ici, d'un seul niveau)



extension verticale :
surélévation

Façade gouttereau : Toute façade du bâtiment dont le sommet comporte le chéneau ou la gouttière en bas du pan de toiture incliné. Par opposition aux façades qui comporte un pignon du bâtiment.



Jambe de force : Pièce de charpente inclinée qui soutient un élément constructif en porte-à-faux. Dans le cas des fermes, il s'agit de l'une des poutres inclinées apparentes en façade sous le large débord de toit au-dessus des portes de grange. La jambe de force est une poutre plus importante, visiblement plus longue et moins ouvragée qu'un aisselier*.



Jouée : Paroi latérale d'une lucarne, presque toujours de forme triangulaire (à cause de la pente du toit). Par analogie, la jouée est également le panneau, souvent composé de planches de bois, construit sous le large débord de toit des anciennes fermes et sur un bord, afin de protéger latéralement du vent et du soleil.



Jouée d'une lucarne

Jouée d'un débord de toit

Lambrequin : Pièce décorative en bois ou métal, plus ou moins ouvragée dans ses formes et motifs de percement et de bordure découpée, qui peut être disposée en longueur en bordure de toiture ou en haut de l'encadrement d'une fenêtre. Cet élément esthétique qui enrichit visuellement la composition de la façade permet également de dissimuler des éléments techniques (câbles électriques, coffre de volets roulants par exemple).



En rive de toiture

Sous un linteau de fenêtre

Lucarne : Ouverture ménagée dans la toiture, constituée d'une baie verticale et abritée d'un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe plusieurs formes architecturales de lucarnes qui dépendent du style et de l'époque de construction du bâtiment. Les lucarnes les plus courantes localement sont les suivantes : lucarne rampante, lucarne jacobine, lucarne capucine.



Lucarne rampante

Lucarne jacobine

Lucarne capucine

Percement : Trou pratiqué dans une pièce de construction, dans un plan construit (mur, toit), aboutissant à un passage ou une baie.

TITRE II - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

– Voirie

- Prescriptions générales

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

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

Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des unités foncières sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

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

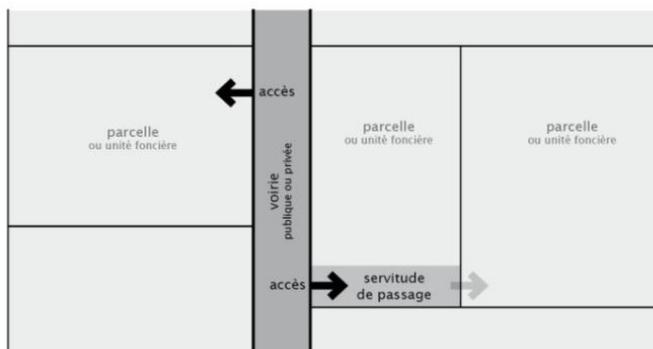
- Les voies en impasse

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

– Accès

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

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



Les accès sur les voies doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de leur configuration. Un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles peut être imposé.

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

- Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

– Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit :

- être raccordée en souterrain à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,
- être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires de l'ARS (agence régionale de santé), avec autorisation préalable et contrôle.

De même, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée pour toute nouvelle construction ou pour les extensions de celle-ci, conformément aux prescriptions du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Grand Belfort Communauté d'agglomération (GBCA), délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. *L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, elle doit être munie d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec les services de GBCA, compétents 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 le Grand Belfort.

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

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié (eaux usées assimilées domestiques et/ou eaux usées non domestiques) et à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Belfort (eaux usées non domestiques), gestionnaire du réseau d'assainissement.

Eaux pluviales

Le principe de base est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Toutefois, ce principe doit respecter les dispositions du SDAGE et prendre en compte la nature du sol à Éguenigue.

Tout projet doit s'inscrire dans une logique respectant les éléments suivants :

- réduire les émissions à la source,
- privilégier une gestion très en amont des eaux pluviales,
- éviter le transport et/ou le stockage des EP dans des infrastructures souterraines,
- éviter de concentrer les eaux et limiter les distances de ruissellement sur les surfaces urbaines,
- concevoir des ouvrages de gestion qui privilégient la rétention et la dégradation des pollutions.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

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

Un système permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées filtrantes, puits d'infiltration...) doit donc être envisagé pour toute nouvelle construction, extension ou aménagement de terrain.

Le recours à un rejet vers le réseau d'eaux pluviales communautaire n'est pas un droit mais une possibilité qui sera étudiée par le gestionnaire du réseau au cas par cas et comme ultime recours lorsque tous les moyens de mise en œuvre de l'infiltration et de réduction des surfaces imperméables auront été épuisés.

RÉSEAUX SECS

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

L'aménagement des différentes opérations doit prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...)

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AU FORAGE D'ÉGUENIGUE

Toutes les zones du plan de zonage sont concernées par un des trois périmètres suivants, établis autour de la zone de captage et pour lesquelles des interdictions ou restrictions de construction ou d'usage sont imposées.

Le périmètre de protection immédiate du captage d'alimentation en eau potable

Il a pour fonction d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter que des déversements de substances polluantes ne se produisent à proximité directe de la zone de captage.

Le périmètre de protection immédiate correspond à la parcelle n°315 appartenant à la commune d'Eguenigue. Il s'agit d'un triangle de 30 m sur 40 m de côté, classé en zone A du PLU.

Cette parcelle doit être clôturée par une clôture grillagée munie d'un portail fermé à clé et d'une hauteur minimale de 2 mètres. Un chemin d'accès appartenant au syndicat des eaux est créé.

Un panneau d'information du public relatif aux finalités et aux dispositions réglementaires du périmètre de protection immédiate est apposé sur le portail.

En dehors de l'exploitation du captage et de l'entretien du périmètre de protection immédiate, aucune activité n'est autorisée à l'intérieur de celui-ci. Toutefois, la construction d'un réservoir de stockage semi-enterré de 120 à 150 m³, est autorisée.

L'entretien de ce périmètre doit être réalisé manuellement ou mécaniquement, il est interdit d'utiliser des produits chimiques, notamment phytosanitaires.

L'exploitant s'assure de l'entretien permanent de cette zone.

Aucune antenne de télétransmission commerciale n'est autorisée.

Le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable

Activités réglementées

Les excavations (affouillements) et exhaussements de sol liés aux travaux de protection des captages d'eau potable, au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général (réseaux eau potable, conduites de gaz existantes électricités, téléphone, câble, réserve incendie) et aux travaux expressément autorisés, s'il est démontré l'absence d'impact potentiel des installations sur l'écoulement des eaux superficielles et souterraines sur le plan quantitatif et qualitatif.

Le remblaiement d'excavations ou les affouillements de sol sont réalisés à l'aide de matériaux inertes, n'ayant pas d'influence sur la composition physico-chimique de l'eau.

– Voirie

Les travaux visant à l'amélioration de l'état des voies existantes à la date de signature du présent arrêté doivent prendre en compte l'existence de ces ressources et prévoir, si nécessaire, un dispositif d'assainissement des eaux pluviales, de collecte et de confinement d'un polluant en cas d'accident. Lors des travaux le stockage temporaire de carburant nécessaire aux engins et les vidanges de ces derniers ne doivent pas être réalisées dans le périmètre ; les huiles utilisées pour les machines doivent être biodégradables.

La création de pistes cyclables et de voies d'accès aux installations sont autorisées.

Les sondages sont autorisés, sur avis par l'autorité sanitaire (Agence Régionale de Santé).

Les zones boisées présentes doivent être classées en espace boisé à conserver dans les documents d'urbanisme en vigueur au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. L'exploitation du bois reste possible.

Les prairies permanentes et les prairies qui n'ont pas été retournées depuis plus de 5 ans sont maintenues en l'état.

Les bâtiments agricoles existants ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eau souillée. Afin de respecter ces conditions, les aménagements suivants sont réalisés :

- Mise aux normes des bâtiments (suppression des écoulements notamment) ;
- Création ou mise aux normes de stockages pour les déjections (ex : fumière, fosse, ...) ;
- Création ou mise aux normes de stockages d'engrais et de produits phytosanitaires ;
- Création d'une aire bétonnée étanche pour les silos, le recueil des jus, le dépotage de cuves, notamment de produits phytosanitaires, le lavage des pulvérisateurs ;
- Sécurisation des stockages d'hydrocarbures ;
- Les capacités de stockage des fosses devront permettre au minimum une autonomie de 5 mois.

La mise aux normes des installations de remplissage de lavage des équipements de pulvérisation est réalisée dans le délai de 2 ans à compter de la notification du présent arrêté.

Les extensions ou modifications limitées de bâtiments agricoles existants sont autorisées à condition que celles-ci n'aggravent pas le risque de dégradation de la qualité de l'eau du captage. Ces extensions ou modifications sont prises sur avis de l'autorité sanitaire.

L'épandage de fumier est autorisé à plus de 200 mètres de l'ouvrage de captage, conformément aux annexes ci-jointes. L'apport d'engrais minéraux est autorisé dans un rayon de 200 mètres des ouvrages de captage à condition de respecter l'équilibre entre les besoins prévisibles en azote des cultures et les apports et sources d'azote de toute nature.

Le pâturage des animaux est autorisé. Les pâturages sont exploités avec une densité maximale instantanée de 2 Unités Gros Bétail par hectare.

Toute habitation non raccordée au réseau d'assainissement collectif doit être équipée d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Aucune construction n'est possible en dehors des zones prévues dans les documents d'urbanisme à la date de l'arrêté, à l'exception des extensions ou modifications limitées de bâtiments agricoles existants dans les conditions prévues à l'article 5.2.1.

Les travaux, excavations ou encore affouillements, liés notamment aux constructions, ne peuvent excéder 2 m de profondeur.

Les réservoirs de stockage de produits et substances sont positionnés au-dessus du sol, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les réservoirs de stockage de produits et substances sont à sécurité renforcée : cuve munie d'un bac de rétention ou cuve à double paroi avec alarme. Un détecteur de fuite est installé sur chaque réservoir de stockage de produits et substances.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales sont étanches et munis d'un dispositif technique destiné à piéger les hydrocarbures.

Le drainage de terres agricoles est autorisé.

Activités interdites

- L'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime ;
- Toute action susceptible d'attirer les animaux à moins de 100 m du captage ;
- L'alimentation au pré, par apport d'aliments extérieurs, de quelque nature que ce soit ;
- Toute création de siège d'exploitation, de bâtiments d'élevage ou d'engraissement, l'aménagement de logement d'animaux, de silos produisant des jus de fermentation ;
- Le stockage, hors exploitation agricole existante :
 - o d'engrais organiques et minéraux y compris fumier,
 - o de produits phytosanitaires,

- de substances susceptibles d'altérer la qualité des eaux, y compris les boues de station d'épuration.
- L'épandage :
 - d'engrais organiques liquides, notamment le lisier et le purin,
 - de boues de station d'épuration, d'eaux usées domestiques ou industrielles, brutes ou épurées,
 - de produits phytosanitaires à moins de 200 m des ouvrages de captages,
 - de tout produit phytosanitaire retrouvé par deux analyses successives au niveau du captage (eau brute) à une teneur supérieure à la limite de quantification.
- L'entretien des bois, des talus, des fossés, des cours d'eau et de leur berge, des plans d'eau et de leur berge, des accotements des voies de circulation au niveau des espaces verts collectifs et sur les lieux publics des collectivités avec des produits phytosanitaires ;
- Le stockage, l'épandage, le déversement ou l'enfouissement de matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Les dépôts de matières fermentiscibles et de tout autre déchet susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- L'installation de décharges et de dépôts de produits radioactifs ;
- La suppression des talus, des haies, des bandes enherbées et des bandes boisées, le défrichage et le déssouchage ;
- Le défrichage, le traitement des forêts par voie chimique, le traitement sur place du bois abattu, l'application et le stockage d'accélérateurs de croissance, le stockage de bois coupé sous dispositif d'aspersion ;
- Toute création de nouveaux points de prélèvement d'eau d'origine superficielle ou souterraine, à l'exception de celle au bénéfice de la collectivité bénéficiaire de l'autorisation et après autorisation préfectorale ;
- L'implantation d'ouvrages de transport, de traitement, d'épandage ou d'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exception des dispositifs d'assainissement non collectifs ;
- L'infiltration en nappe des eaux de toutes origines, y compris pluviales ;
- L'implantation d'ouvrages de transport et de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques de synthèse ainsi que le stockage de déchets ménagers et industriels ou autres produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;
- Les ouvrages de géothermie, y compris les ouvrages de réinjection dans la nappe d'eau prélevée pour la géothermie ;
- L'exhaure des mines et carrières ou lors des travaux de génie civil ;
- La création de cimetières ou leur agrandissement ;
- La création et extensions de terrain de golf, de terrain de camping et de caravanage, d'habitations légères de loisir, de station d'épuration, de mares, d'étangs ou de plans d'eau ;
- Le creusement de gravières pour l'extraction de matériaux ;
- Les canalisations de transport d'hydrocarbures ou de produits chimiques liquides ;
- Les travaux de recherche et d'exploitation de stockages souterrains d'hydrocarbures et de gaz ;
- Les travaux de recherche et d'exploitation minière ;
- L'ouverture de carrières et d'excavations ;
- La construction de voie ferroviaire, de voie navigable ;
- Les souilles artificielles ;
- L'utilisation de produits répulsifs ;
- Les éoliennes.

Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable

Le périmètre de protection éloignée permet de renforcer la protection en l'étendant à une grande part de la zone d'alimentation du captage et de sensibiliser la population vis-à-vis de la qualité des eaux. Il couvre l'ensemble du secteur pouvant participer à l'alimentation de la ressource captée, soit directement par drainance verticale, soit indirectement par infiltration des eaux de ruissellement plus à l'aval.

Le stockage de matières organiques ne doit pas excéder plus de 15 jours et le volume du dépôt doit être adapté à la surface d'épandage de la parcelle. L'épandage doit tenir compte de l'équilibre entre les besoins prévisibles en azote des cultures et les apports et sources d'azote de toute nature.

L'épandage des effluents organiques est mis en œuvre conformément aux annexes ci-jointes.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement doit faire l'objet d'une étude d'impact préalable. Les dépôts de produits ou de déchets solides seront réalisés sur des sites étanches. Les stockages de produits liquides sont réalisés dans des cuves à double enveloppe avec alarme ou munis d'un bassin de rétention étanche.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, doivent récupérer les rejets industriels et les éliminer selon une filière adaptée. Les bassins de rétention d'eaux pluviales sont étanches et munis d'un dispositif technique destiné à piéger les hydrocarbures.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être en mesure de confiner toutes les substances et matières susceptibles de dégrader la qualité des eaux souterraines. Des consignes portant sur la conduite à tenir en cas d'évènement indésirable sont élaborées, actualisées et communiquées au syndicat des eaux de Rougemont-le-Château. En cas d'évènement susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, une information immédiate du Syndicat des eaux de Rougemont-le-Château est mise en œuvre.

Après exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement l'exploitant prend toute mesure nécessaire à la préservation des eaux souterraines. Le remblaiement, de quelque nature que ce soit, est réalisé à l'aide de matériaux naturels et inertes.

Les forages autres que les forages de reconnaissance ou d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable d'une collectivité font l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un document d'incidence.

Les forages ou excavations destinés à l'usage thermique, de type pompe à chaleur, sont limités à 2 m de profondeur.

Des consignes sont élaborées par la collectivité détentrice de la présente autorisation en lien avec les services de secours et le gestionnaire de la voirie (RN83). Ces consignes portent sur la conduite à tenir en cas d'accident routier ou d'évènement indésirable susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines. Une information immédiate du Syndicat des eaux de Rougemont-le-Château est mise en œuvre en cas d'évènement accidentel sur la voirie.