



Commune de JONCHEREY

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

3. Règlement modifié

Juin 2025



SOMMAIRE

PARTIE I DISPOSITIONS LIMINAIRES	2
PARTIE II DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE	11
TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U).....	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (1AU).....	25
TITRE III- DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A).....	31
TITRE IV-DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)	35
PARTIE III DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	38
TITRE II – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	50
TITRE III – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	52

PARTIE I

DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I – 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 qui restent applicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II – PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME

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

— Les lotissements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

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

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

— Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme⁴.

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

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

— 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.

⁴ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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'Etat ;
 - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

[...]

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

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'Etat.

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

— Zonage d'assainissement

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

La commune de Joncherey fait partie de la Communauté de communes du Sud Territoire (CCST) qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

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

— Clôtures

Par délibération en date du 10 décembre 2007, le conseil municipal de Joncherey a décidé de soumettre la réalisation des clôtures à déclaration préalable.

— Travaux de ravalement de façade

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

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités.

Joncherey a délibéré le 20 juin 2014 pour soumettre ces ravalements à déclaration préalable.

TITRE III – PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES AUTRES LÉGISLATIONS

– Vestiges archéologiques

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

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

Champ d'application des opérations

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

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

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

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

Joncherey n'a pas fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques.

Découvertes fortuites :

En application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

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

– Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des immeubles voisins lors de leur implantation 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 Joncherey, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense deux exploitations agricoles soumises à des périmètres de réciprocité de 50 et 100 mètres.

Ces périmètres de réciprocité sont reportés au plan de zonage.

— **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°2010-281-0005 du 8 octobre 2010), 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.

À Joncherey, seule la RD19 est classée en voie bruyante.

- Hors zone urbanisée, elle est classée en catégorie 3, définissant un secteur de 100 mètres de part et d'autre de la voie, impacté par le bruit ;
- Dans la zone urbanisée de Joncherey, la RD19 est classée en catégorie 4, où une zone de 30 mètres de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit.

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".

— **Risque inondation**

Joncherey est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine, approuvé par arrêté préfectoral n° 20040712-1119 du 12 juillet 2004.

Le PPRI figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique (SUP) et son périmètre est reporté au plan de zonage.

— **Risque sismique**

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

La commune de Joncherey est soumise à un risque sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.

— **Retrait-gonflement des argiles**

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante :

www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

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

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

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Joncherey des zones d'aléa faible et moyen.

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

— Les mouvements de terrain

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

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

Les résultats d'une étude réalisée en 2006 révèlent que Joncherey est concerné par des zones marneuses sur pente moyenne (aléa glissement) et des zones de tourbières et de boisements tourbeux (aléa liquéfaction).

— 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.

Ce gaz radioactif d'origine naturelle 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.

La commune de Joncherey est classée en zone 1 (risque faible) 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 oeuvre 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 oeuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

PARTIE II

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

PAR ZONE

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

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

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

– DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

– **La zone urbaine (U)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle, comprenant :

- **le secteur UA**, qui correspond au village ancien de Joncherey ;
- **le secteur UB**, qui comprend l'habitat plus pavillonnaire et intègre les lotissements récents ;
- **le secteur UI**, réservé aux activités artisanales, tertiaires et commerciales.
- **le secteur UL**, dédié au camping municipal 'Le Passe Loup'.

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

– **La zone agricole (A)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ac**, qui correspond au cimetière de Joncherey et aux emprises nécessaires à son extension,
- **Ae**, à forte valeur écologique et paysagère, délimitant des espaces liés à la zone inondable et aux zones humides de l'Allaine et les terrains compris dans les périmètres Natura 2000 et ZNIEFF⁵.

Le secteur Ae accueille également la halte ferroviaire et les aires de stationnement liées à cet équipement.

La zone A comprend deux habitations déjà existantes. Le présent règlement encadre leurs possibilités d'évolution, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

– **La zone naturelle et forestière (N)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V.

Il s'agit d'une zone de protection :

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

⁵ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

Cette zone comprend :

- **un secteur NL**, qui comprend une partie de l'espace réservé au camping municipal et les terrains de sport attenants à l'école ;
- **un secteur NLe**, qui correspond au parc résidentiel de loisirs des « Cabanes des Grands Reflets ». Il s'agit d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- **un secteur Ne**, notamment qui englobe plusieurs sites boisés et un secteur humide :
 - o en entrée de commune (coté Grandvillars),
 - o les terrains autour de l'Étang Verchat,
 - o au Sud-Est du ban communal, au lieu-dit 'Cusignat le Haut',
 - o une petite zone humide, attenante aux secteurs UA et IIAU 'Derrière les vergers',
 - o à l'Est le lieu-dit « Magny ».

Hormis ce dernier site, ces espaces sont intégrés aux périmètres du site Natura 2000 'Étangs et vallées du Territoire de Belfort' et des ZNIEFF de type 1 'L'Allaine entre Delle et Grandvillars' (Ouest du ban communal) et de type 2 'Étangs du Sundgau' (Est du territoire).

— 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. Ils sont au nombre de quatre.

— 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 [...]."*

Des prescriptions spécifiques sont édictées dans le règlement des secteurs Ae et Ne concernés par ces trames.

— **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.[...]."*

Sont ainsi identifiés en tant que bâtiments publics :

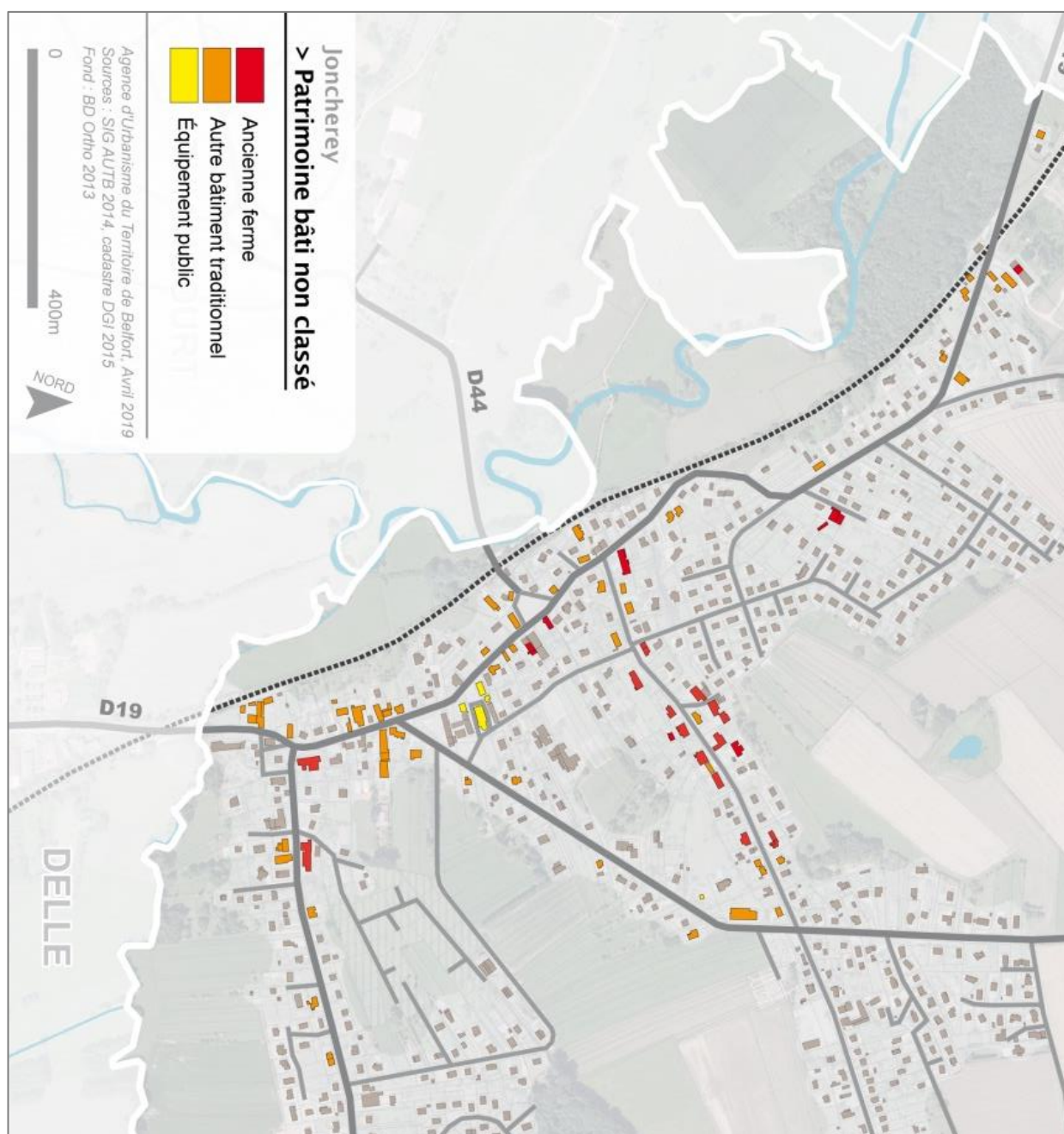
- l'Église Saint André,
- la Mairie,
- le monument du Caporal Peugeot,
- la Chapelle,
- une statue de la vierge (rue d'Alsace),
- le monument aux morts, place du Souvenir français,
- l'ancienne tuilerie.

La démolition est interdite pour les 7 bâtiments repérés sur le plan de zonage.

Sont également repérés d'autres bâtiments privés résidentiels, de type anciennes fermes ou maisons traditionnelles.

Réglementairement, le permis de démolir est exigé pour ces bâtiments et des dispositions spécifiques sont imposées.

La carte qui suit illustre l'inventaire des bâtiments concernés en secteurs UA et UB.



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

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA ET UB

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

A- Destinations et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « entrepôt » pour ceux non liés à un local commercial ou d'activités de service autorisé dans la zone.
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

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

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

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

Sont admis sous conditions :

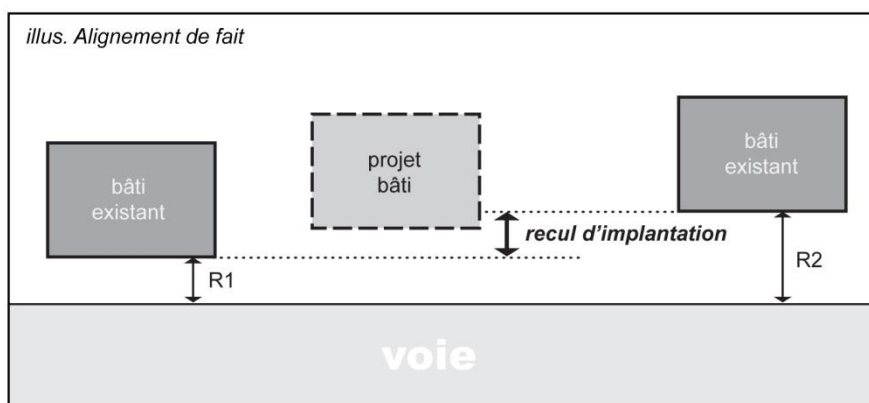
- Les activités autorisées et leurs extensions, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits, ...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les entrepôts autorisés, dès lors qu'ils n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
 - o ne portent pas atteinte au paysage
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils⁶ :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de plus de 3 logements, 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.

⁶ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES⁷ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES⁸

— En secteur UA, les constructions s'implantent à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



— En secteur UB, les constructions respectent un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies.

— Ces reculs sont portés à 5 mètres :

- le long de la D19,
- pour l'implantation d'un garage qui présente sa porte d'accès face à la voie.

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

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— Les constructions respectent un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment, divisé par deux ($H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

— L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée⁹ :

- en cas de maisons construites concomitamment,
- 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...). L'ensemble devant former un volume homogène.

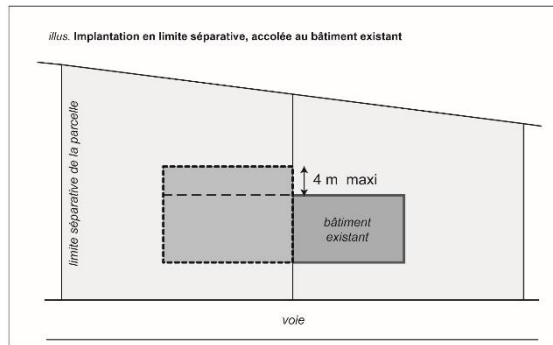
⁷ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

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

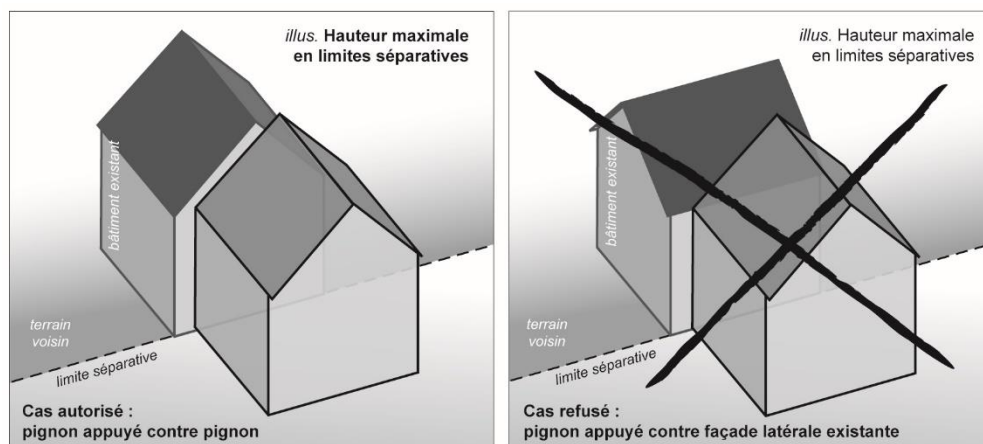
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

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

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



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



— Les constructions n'excédant pas 25m² et 4 mètres de hauteur au faîtage peuvent s'implanter jusqu'à un mètre des limites séparatives.

— Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 4 mètres des limites.

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

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

Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus¹⁰, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

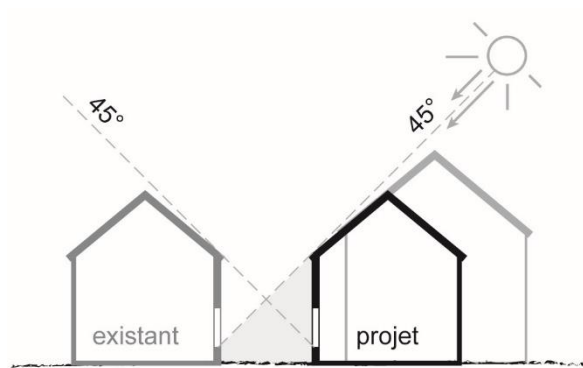
L'espace minimum imposé est de :

- 4 mètres entre le bâtiment principal et son annexe, si celle-ci n'excède pas 25 m²,
- 8 mètres dans tous les autres cas.

¹⁰ Ne sont pas considérés comme contigus deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...

Prospect

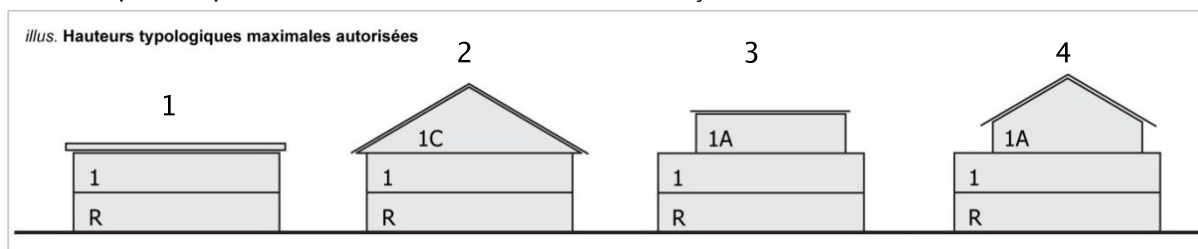
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS¹¹

— La hauteur maximale autorisée est de :

- R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit, avec possibilité de réaliser un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique,
- Et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère¹², qui couronne le 1^{er} étage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.



Les schémas 1 et 3 sont interdits en secteur UA.

— En cas de réalisation d'un sous-sol, celui-ci doit être enterré sur au moins les 2/3 de sa hauteur.

— La hauteur des bâtiments d'activité ne peut excéder 8 mètres de hauteur totale par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.

— Les hauteurs fixées ci-dessus n'incluent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, souches de cheminée, etc...

— Deux constructions accolées ne peuvent avoir plus d'un niveau de différence et ce dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

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

— Les espaces libres¹³ de toute construction doivent comporter un minimum de 30 % de surfaces éco aménageables¹⁴.

— Les aires publiques de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent comporter des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 places de parking.

¹¹ À noter que les toits plats sont interdits en secteur UA.

¹² Ensemble constitué d'un muret et de sa couverture terminant une façade et délimitant une toiture terrasse.

Couverture : élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure de l'acrotère (appelée également « couvre-mur »).

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

¹⁴ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.

D- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette de celle-ci en dehors de la voirie.

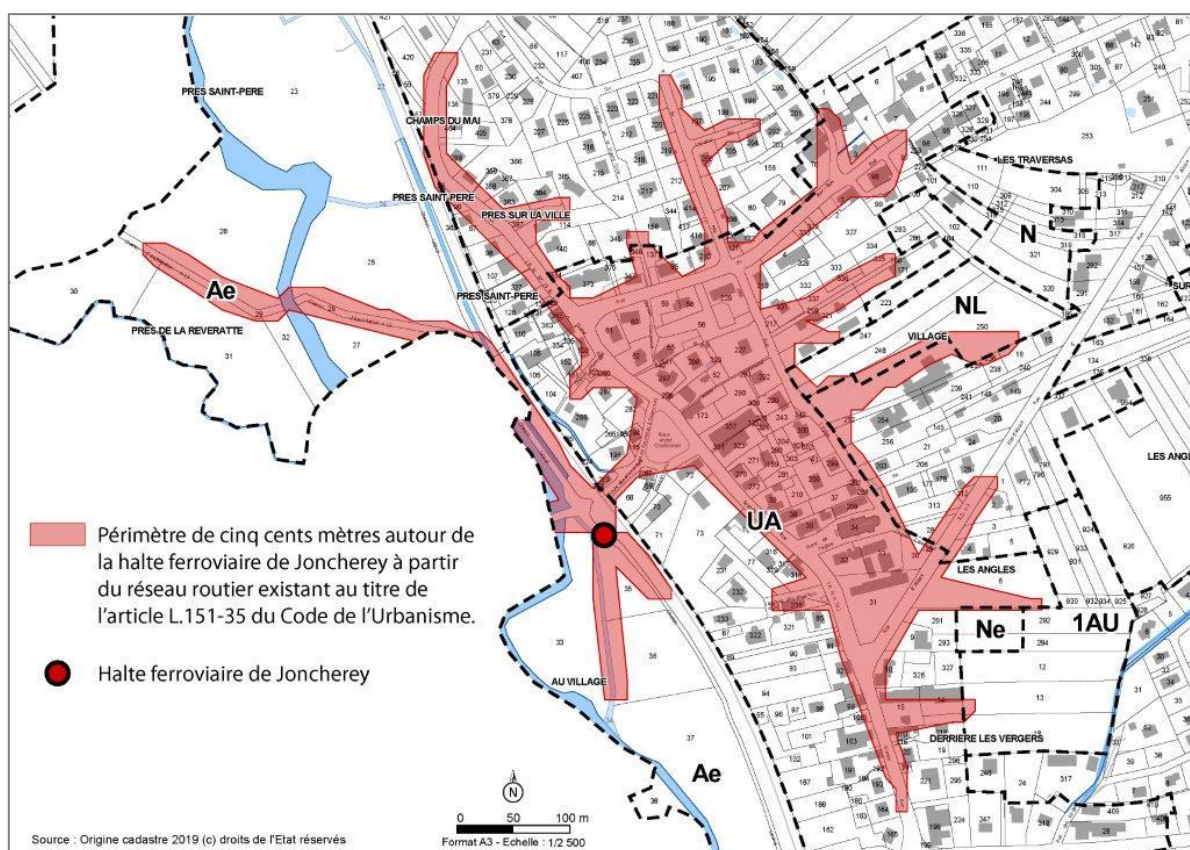
— Il est exigé :

Pour les habitations au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement (couvertes ou non) jusqu'à 150 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m².

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme, *notamment pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* : 1 place par logement.

Toutefois, dans le périmètre de 500 mètres autour de la halte ferroviaire, pour les logements précités, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. (Article L.151-35 du code de l'urbanisme).



Pour les commerces et autres activités :

1 place par tranche entière de 60 m² de surface de plancher créée.

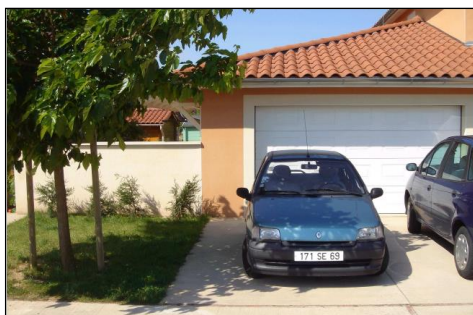
En tout état de cause, le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

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
1 place par chambre.

— 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.

— **En secteur UB**, au moins une des places exigées pour le logement doit être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



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

A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles autorisées au paragraphe C.
- La sous-destination « cinéma ».
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».
- La sous-destination « industrie ».

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

Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping et caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

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

Sont admis sous conditions :

- Les habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Elles sont intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.
Elles sont limitées à 80 m² de surface de plancher.
- Les activités autorisées et leurs extensions, à condition qu'elles satisfassent à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils¹⁵ :
 - 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, dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone et qu'ils sont masqués par des écrans de verdure ou des murets par exemple.

¹⁵ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹⁶ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES¹⁷

- Les constructions s'édifient en respectant un recul minimal de 5 mètres des voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain ne doit jamais être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

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

Espace minimum

Entre deux bâtiments non contigus¹⁸, 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.

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions de la zone est de 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, mesurés du sol naturel au point bas.
- Pour les ouvrages techniques spécifiques, cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

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

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts engazonnés ou plantés) dans la proportion d'au moins 20% du terrain recevant la ou les constructions.

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,...

¹⁸ Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...

Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 places de parking.

Il est conseillé de se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, annexé au présent règlement.

D- Stationnement

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

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

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

— Les espaces de stationnement en front bâti sont particulièrement soignés.

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

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

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

A- Destinations et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

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

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

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

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils¹⁹ :
 - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement du camping et de ses activités.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

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

- Les constructions s'édifient en respectant un recul minimal de 2 mètres des voies ou emprises publiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

¹⁹ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

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,...

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées en limite.

A3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

— Les espaces libres²² de toute construction doivent comporter un minimum de surfaces éco aménageables²³ :

- 40 % du terrain **dans le secteur UL.**

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

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

²² **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.

²³ Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.

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

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU 'Les Angles'.

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

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

A- Destination et sous-destination interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- La sous-destination « commerces de gros ».
- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- La sous-destination « industrie ».
- La sous-destination « cinéma ».
- La sous-destination « entrepôt », pour ceux non liés à un local commercial ou d'activités de service de la zone.
- La sous-destination « centres de congrès et d'exposition ».

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

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous conditions :

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

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

- Les activités autorisées et leurs extensions, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits, ...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

- Les entrepôts autorisés, dès lors qu'ils n'excèdent pas 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils²⁴ :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructures et les équipements qui y sont liés (bassins d'orage, réservoirs d'eau, etc...ou nécessaires à la collectivité.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, 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.

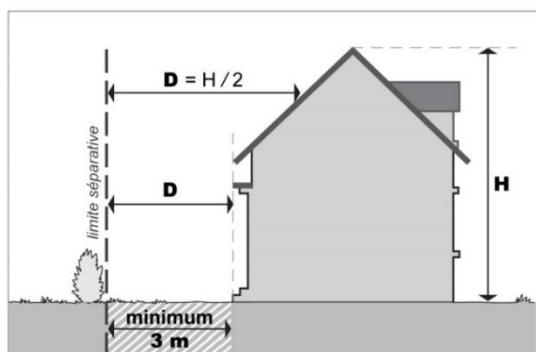
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

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

- Les constructions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Un recul de la clôture ou du portail est exigé par rapport à la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule ('parking de midi') en dehors de la voie publique.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



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

²⁴ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

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.

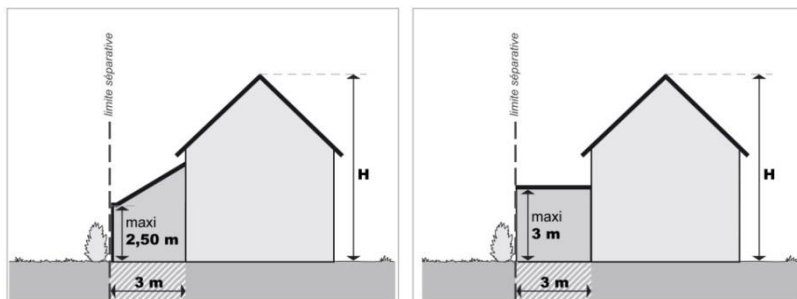
²⁶ L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, ...

— Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée²⁷ :

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

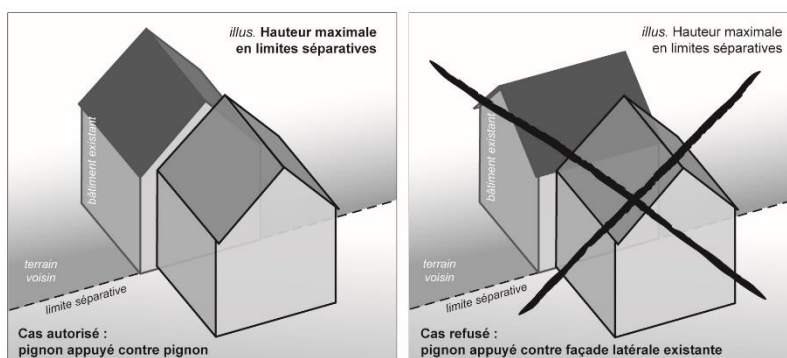
Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3 mètres.

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

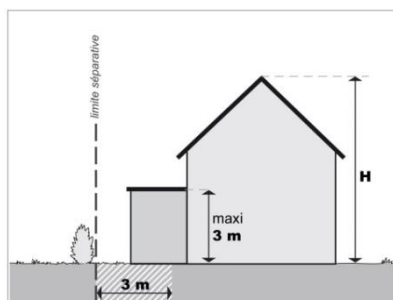


Croquis illustrant la règle

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



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



— Les piscines s'implantent avec un recul minimal de 4 mètres des limites.

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

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

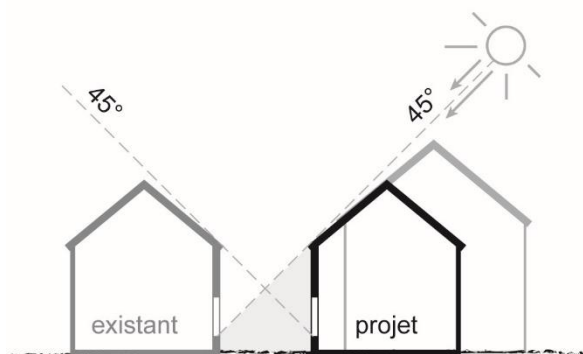
A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

— Entre deux bâtiments non contigus²⁸, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimal imposé est de 8 mètres entre deux bâtiments à usage principal et de 4 m entre une habitation et une annexe²⁹.

— Prospect

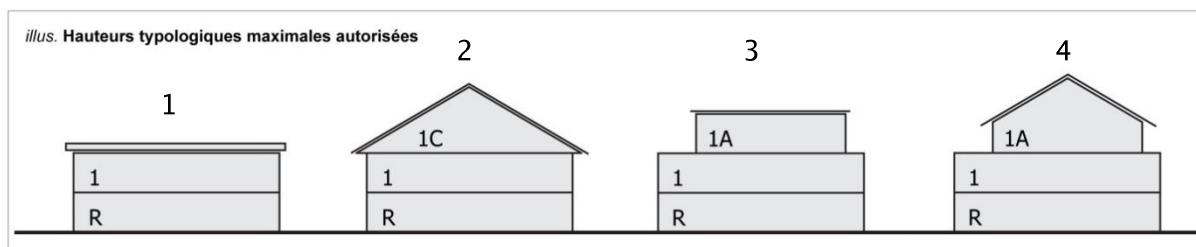
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale autorisée est de :

- R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit, avec possibilité de réaliser un niveau de combles aménageables ou un niveau d'attique,
- Et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère³⁰, qui couronne le 1^{er} étage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.



— En cas de réalisation d'un sous-sol, celui-ci doit être enterré sur au moins les 2/3 de sa hauteur.

— La hauteur des bâtiments d'activité ne peut excéder 8 mètres de hauteur totale par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit des façades du bâtiment.

— Les hauteurs fixées ci-dessus n'incluent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, souches de cheminée, etc...

— Deux constructions accolées ne peuvent avoir plus d'un niveau de différence et ce dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

²⁸ Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

²⁹ Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

³⁰ Ensemble constitué d'un muret et de sa couverture terminant une façade et délimitant une toiture terrasse.

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 libres³¹ de toute construction doivent comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables³².

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

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

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

— **Dans les ensembles paysagers (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, zones humides, etc.) identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme), et reportés comme tels au plan de zonage sont interdits tous les travaux et aménagements incompatibles avec une bonne gestion des milieux humides. En cas d'atteinte ou de destruction, des mesures compensatoires de reconstitution de ces milieux naturels touchés sont obligatoire.**

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.

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

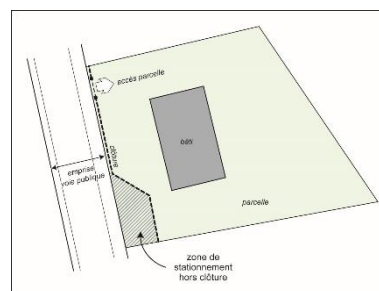
D- Stationnement

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

— Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement (couvertes ou non) jusqu'à 150 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 80 m².



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

³¹ 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.

³² Proportion des surfaces favorables à la biodiversité.



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

- 1 place par logement.

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

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

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

Chapitre 3- 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 à Joncherey est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 20040712-1119 du 12 juillet 2004.

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

La zone A est traversée par la ligne Belfort-Delle, dont la réouverture a eu lieu le 9 décembre 2018. La halte, liée à cette infrastructure, est également intégrée en zone A et plus précisément au secteur Ae.

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations forestières.
- Les habitations, à l'exception de celles admises au paragraphe C.
- La sous-destination « hébergement ».
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des activités admises au paragraphe C.
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf la sous-destination « bureau ».
- **En secteurs Ac et Ae, toutes les destinations sont interdites.**

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

Sont interdits :

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

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

Sont admis :

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
 - o un seul logement par exploitation, nécessaire à l'activité agricole,
 - o situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Un bureau limité à 30 m² de surface de plancher, s'il est nécessaire à l'activité agricole.
- L'artisanat, le commerce de détail, et les activités de services, dès lors que :
 - o ces activités sont nécessaires à une exploitation agricole,
 - o qu'elles en constituent une activité accessoire,
 - o et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.

Habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans les zones d'implantation délimitées au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- Les travaux de réhabilitation dans le respect de la volumétrie des bâtiments,
- Des extensions, dès lors qu'elles ne créent pas une surface de plancher supérieure à 50 m².
- Les abris de pâture 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'ils³³ :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.
- Les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sous condition d'une intégration dans l'environnement.
- **En secteur Ac**, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du cimetière.

En secteur Ae

- les projets d'aménagements ou les activités humaines, dès lors qu'ils sont compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, et la délimitation des périmètres de ZNIEFF³⁴ ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils contribuent à maintenir, à créer ou à restaurer la biodiversité et à enrayer des dysfonctionnements hydrologiques ;
- les travaux d'infrastructure et les installations nécessaires à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

Dans les ensembles paysagers identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, sont admis :

- les clôtures, dès lors qu'elles n'entravent pas la libre circulation des espèces (en dehors de celles faisant partie d'une exploitation agricole).
- Les aménagements et travaux, dès lors qu'ils :
 - o n'impactent pas les continuités écologiques,
 - o conservent la ripisylve,
 - o continuent à maintenir la libre circulation de la faune piscicole et l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
 - o maintiennent les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique,
 - o conservent les plantations existantes (haies, bosquets,...) ou en créent de nouvelles.

En cas d'atteinte ou de destruction, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

³³ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

³⁴ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES³⁵ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES³⁶

- Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies.
- Les constructions agricoles respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 5 mètres au moins des limites séparatives.
- Lorsque que la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 m est porté à 30 m.
- L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'espace forestier classée en N, à l'Est du ban communal.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Une distance supérieure peut être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

- La hauteur des extensions autorisées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, pour les habitations déjà existantes à l'approbation du PLU ne doit pas dépasser la construction d'origine.

³⁵ 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.

³⁶ 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,...

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

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

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

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

D- Stationnement

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

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

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

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

La zone naturelle et forestière à Joncherey est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, approuvé par arrêté préfectoral n° 20040712-1119 du 12 juillet 2004.

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

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

A- Destinations et sous-destinations interdites

En zone N et en secteur Ne

Toutes les destinations sont interdites.

En secteur NLe

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- La sous-destination « hébergement ».
- Le commerce et les activités de service, à l'exclusion des sous-destination « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- **En secteur Ne**, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (étangs, berges boisées, prairies humides...).

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

Sont admis

En zone N (sauf secteur Ne)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils³⁷ :
 - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
 - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires à la collectivité, notamment pour la création de :
 - o voiries et cheminements pour piétons et cycles ;
 - o bassins de rétention, espace de stockage et d'infiltration.

³⁷ Ces dispositions sont alternatives mais elles peuvent parfois se cumuler en raison des circonstances.

En secteur NLe

- les habitations légères de loisirs, dès lors que leur nombre est inférieur ou égal à 25 unités.
- des extensions du bâtiment d'accueil principal dénommé 'écohutte', dans la limite d'une superficie totale de 100 m² de surface de plancher (salle de séminaire, bureaux, espaces de stockage...).
- les affouillements et exhaussements temporaires liés aux constructions et occupations du sol admises et à la mise en valeur du parc résidentiel de loisirs.
- une extension limitée à 40 m², de la surface de la terrasse de l'Ecohutte.
- la création d'un espace bien-être situé à proximité de l'Ecohutte, pour une superficie totale de 60 m².
- la création de places de stationnement, dès lors qu'elles s'intègrent dans le paysage et comportent des dispositifs drainants pour la gestion des eaux pluviales.

En secteur NL, les structures et les aménagements légers.

Sont notamment admis :

- o les cheminements piétonniers ou cyclables ni cimentés, ni bitumés,
- o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- o les petites aires de jeux pour enfants ou agrès de sport.

En secteur Ne

- les projets d'aménagements ou les activités humaines, dès lors qu'ils sont compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, et la délimitation des périmètres de ZNIEFF³⁸ ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils contribuent à maintenir, à créer ou à restaurer la biodiversité et à enrayer des dysfonctionnements hydrologiques.
- les travaux d'aménagement et les installations nécessaires à l'exploitation et aux activités ferroviaires.

Dans les ensembles paysagers identifiés au titre de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage, sont admis :

- les clôtures, dès lors qu'elles n'entravent pas la libre circulation des espèces (en dehors de celles faisant partie d'une exploitation agricole).
- Les aménagements et travaux, dès lors qu'ils :
 - o n'impactent pas les continuités écologiques,
 - o conservent la ripisylve,
 - o continuent à maintenir la libre circulation de la faune piscicole et l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
 - o maintiennent les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique,
 - o conservent les plantations existantes (haies, bosquets,...) ou en créent de nouvelles.

En cas d'atteinte ou de destruction, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

En secteur NLe, la hauteur maximale des bâtiments autorisés est limitée à 7 mètres à compter du terrain naturel.

Les extensions de l'Ecohutte ne dépassent pas la hauteur d'origine du bâtiment.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C-

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

³⁸ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

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

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

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

E- Stationnement

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

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

Elles sont aménagées a minima et comportent un sol perméable.

Chapitre 3- Équipement et réseaux
--

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

PARTIE III

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE I – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent livret s'applique à toutes les zones et contient également des prescriptions qui varient selon les secteurs et les types de construction : habitations, bâtiments d'activités...

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

Les présentes dispositions visent à garantir la qualité architecturale des constructions, en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.

Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant, notamment le plus ancien, à valeur patrimonial.

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

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

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 et à la propreté du village, ni à l'harmonie des paysages.

- Les projets urbanistiques et architecturaux doivent privilégier la lumière naturelle, l'intégration des principes bioclimatiques et garantir une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur.

Dans la mesure du possible, il est préférable que les procédés d'énergies renouvelables soient envisagés et intégrés dès la conception du bâtiment.

II- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

➤ Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

L'implantation systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain discontinu et banalisant. Le bâti ne structure plus la rue et l'espace public.

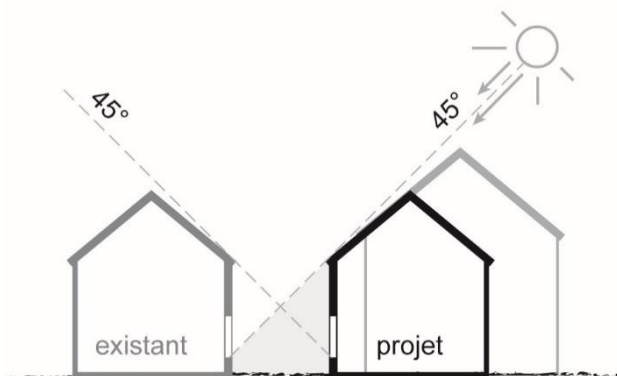
La parcelle est morcelée. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures (construites ou végétales) de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

Accès, ensoleillement, vents et pluies, vues, voisinage doivent déterminer l'implantation qui dégagera un espace lié à l'espace public et un espace intime plus libre et plus vaste.

➤ Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

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

Avant l'implantation, il faut réfléchir aux ombres portées des constructions voisines.



➤ Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle

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

➤ Adapter le projet au relief existant

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

On évite tout effet de butte sur terrain plat.

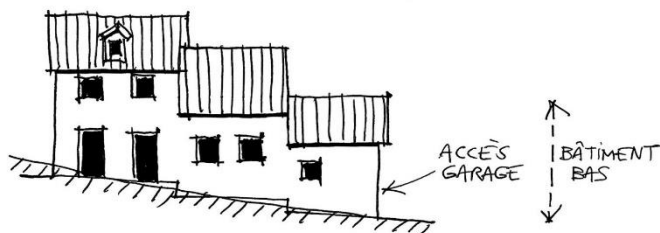
Un talutage discret peut être autorisé avec des remblais qui ne doivent pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.

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

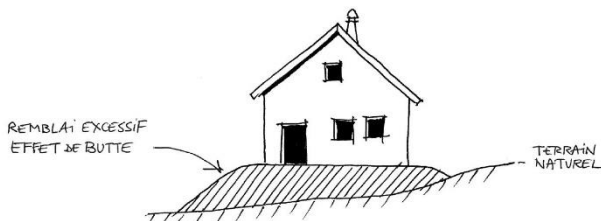
Un terrain en pente est utilisé en tirant parti de la topographie.



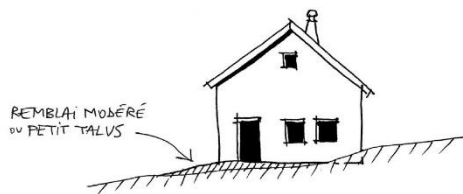
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



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



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



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

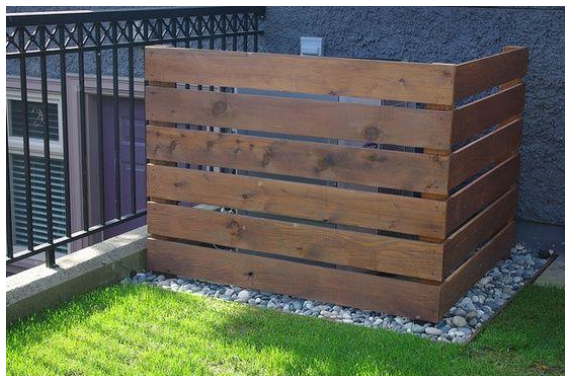
Les remblais d'apport ne présentent pas une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel.

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

La loi prévoit que, notwithstanding les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur sur les façades principales et vus depuis l'espace public sont interdits, sauf s'ils sont habillés.



Exemples à valeur d'illustration

LES BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Les toitures

La forme et la couleur des toitures ont un impact important dans le paysage. Elles caractérisent un territoire et marquent son identité.

Les toitures peuvent être à deux, trois ou quatre pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes ; le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Leur pente est comprise entre 35° et 45°.

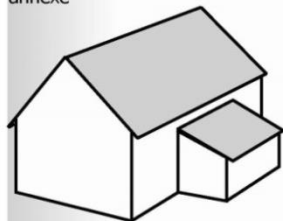
Les toits plats³⁹ sont interdits **en secteur UA** mais les toitures terrasses⁴⁰ sont autorisées.

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

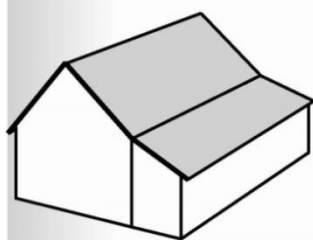
Sont autorisés:

- en façade

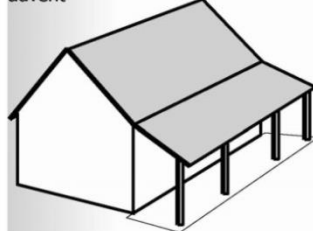
annexe



annexe avec couverture par coyau

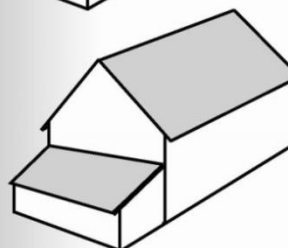
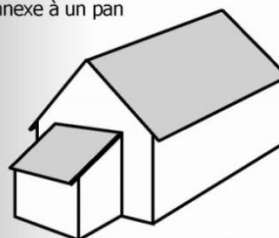


auvent

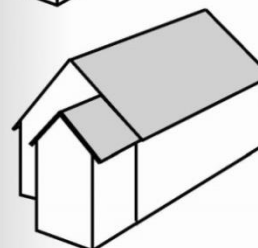
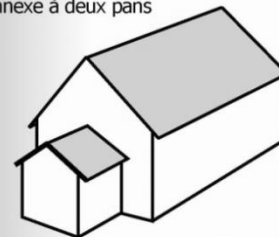


- en pignon

annexe à un pan



annexe à deux pans



³⁹ Toit non accessible.

⁴⁰ Toit plat accessible et utilisé comme une terrasse.

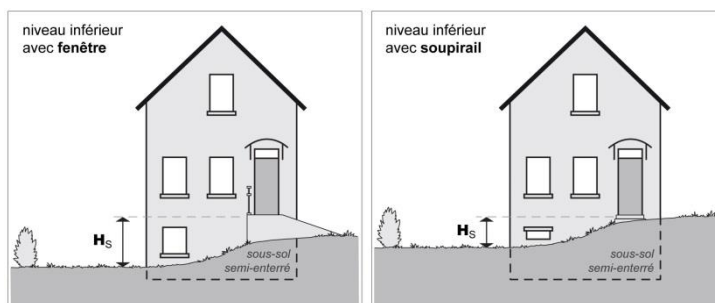
Les toitures des habitations présentent un débord de 40 cm minimum, sauf en cas d'impossibilité technique due par exemple à une implantation en limite.

Ouvertures en façade

Les ouvertures font partie de la composition de la façade ; une unité de proportions et une répartition équilibrée des ouvertures doivent être recherchées.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

Dans le cas d'un sous-sol semi enterré, quand le soubassement est supérieur à 1 mètre, les soupiraux sont interdits. L'éclairage s'effectue par une fenêtre, s'accordant avec les autres fenêtres de la façade.



Les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au nu de l'encadrement (sauf en cas d'impossibilité technique).

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toitures font partie de la composition de la façade. Dans la mesure du possible, on cherchera à les aligner sur la médiane ou l'entraxe⁴¹ des fenêtres de l'étage inférieur.

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

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les conduits ayant un aspect extérieur en métal brillant sont interdits.

Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et autres événements sont regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage.

Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; leur couleur ne doit pas souligner et mettre en valeur ces éléments qui ne le méritent pas.

Couleur

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

Les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être recouverts.

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

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

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

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

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier ci-après.

⁴¹ Distance qui sépare les axes parallèles de deux colonnes, de deux poutres, de deux barreaux ou montants d'une rampe, d'une grille d'une balustrade, etc.



En secteur UA, les tuiles noires sont interdites.

Les toitures translucides recouvrant les piscines, serres, vérandas vitrées... ne sont pas réglementées.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

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.

En cas de remplacement, les anciens panneaux doivent être retirés.

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

Pour la démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et leurs annexes, un permis de démolir est exigé.

FAÇADES

Les dispositions d'origine sont conservées, restaurées ou restituées lors des travaux, telles que :

- la distinction entre partie habitation et partie utilitaire des constructions, notamment en assurant à chacune l'ordonnancement de ses ouvertures, l'utilisation du matériau propre à chaque partie,
- les corniches, quel que soit le matériau dont elles sont faites,
- les chaînes d'angles, qu'elles soient taillées dans la pierre ou façonnées au mortier,
- les cadres de baies et linteaux.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite afin de ne pas dissimuler les caractéristiques du bâtiment : soubassements, encadrements de baie, corniches, débords de toit, colombages, ... et ainsi pouvoir conserver la spécificité architecturale du bâtiment.

Les percements peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade. Ils respectent au mieux les proportions et la modénature⁴² existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

Les portes de granges sont conservées et restaurées.

Si par nécessité d'aménagement intérieur, la menuiserie de porte est modifiée pour un ensemble vitré, celui-ci 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.

Les autres portes des anciennes fermes doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique dans un matériau naturel.

Les menuiseries neuves sont réalisées dans le dessin d'origine de la construction. Elles sont de même nature et identiques à l'ensemble du bâtiment.

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 battants d'origine sont maintenus. 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.

Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les murs sont faits de matériaux lisses ou à grain fin.

Lors d'un ravalement de façade, les éléments en pierre 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.

Pour les détails d'architecture et d'ornement, on utilise l'emploi de matériaux naturels (bois, pierre,...). L'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions est interdite.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. La couleur des façades est tirée du nuancier départemental (voir page 51).

⁴² 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

L'**isolation** thermique par l'extérieur (ITE) en toiture est interdite afin de préserver l'image d'origine de la toiture et d'éviter notamment les surépaisseurs de la silhouette de toit et de pignon, consécutives aux travaux d'isolation.

La **pose de baies de toiture et de capteurs solaires** doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

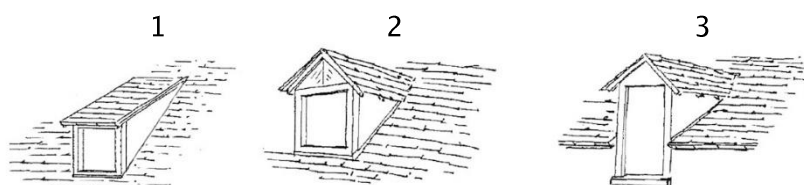
Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

En cas de remplacement, les anciens panneaux doivent être retirés.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toitures font partie de la composition de la façade. Dans la mesure du possible, on cherchera à les aligner sur l'entraxe⁴³ des fenêtres de l'étage inférieur.

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



Types de lucarnes autorisées :

1 : lucarne rampante

2 : lucarne jacobine, à chevalet (en charpente) ou à fronton triangulaire maçonné.

3 : lucarne pendante (façade en charpente ou en maçonnerie).

Les **cheminées** doivent être simples et bien proportionnées.

Les conduits ayant un aspect extérieur en métal brillant sont interdits.

Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et autres événements sont regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage.

Concernant les extensions, les règles applicables sont celles communes à tous les bâtiments d'habitation.

LES ANNEXES

Une **annexe** est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), 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, etc. Les piscines ne sont en revanche pas considérées comme une annexe.

Elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser à la construction principale sise sur la parcelle en présentant un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté (couleur du nuancier page 51) soit en matériau naturel.

La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² n'est pas réglementée.

Dans tous les autres cas, les annexes présentent une toiture à 2 pans, avec une pente minimale de 30° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré).

⁴³ Distance qui sépare les axes parallèles de deux colonnes, de deux poutres, de deux barreaux ou montants d'une rampe, d'une grille d'une balustrade, etc.

LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments (sauf pour des constructions ou installations spécifiques, de type silos, fosses de stockage des effluents, ou encore les rond-de-longe spécifiques aux activités équestres...) sont couverts de toitures à deux pans.

Ils observent une pente minimale de 12° pour les constructions d'une superficie supérieure à 100 m² et 20° minimum pour celle d'une superficie inférieure ou égale à 100 m².

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

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

Les teintes des façades des bâtiments agricoles s'harmonisent avec le paysage naturel : une couleur sombre s'intégrant au paysage est préférée à une teinte trop claire.

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles, abris de pâture, ...) reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, tel 'brun grisé des écorces de feuillus de basse altitude, gris anthracite du bois mort, vert foncé des feuilles de rameaux bien aoûtés'.

Les bâtiments à usage d'habitation reçoivent le même traitement que les habitations des zones U et AU.



LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

En zone urbaine (secteurs UA et UB) et à urbaniser (AU)

Le traitement des façades et des toitures est identique à celui préconisé pour les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UI, les toitures-terrasses et les toits plats sont autorisés.

Les toitures ne doivent pas présenter un aspect brillant.

Les teintes des façades des bâtiments s'harmonisent avec le paysage naturel environnant : une couleur sombre s'intégrant au paysage est préférée à une teinte trop claire.

LES CONSTRUCTIONS ADMISES DANS LE PARC RÉSIDENTIEL DES GRANDS REFLETS (SECTEUR NLe)

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ainsi qu'aux paysages naturels.

Le bâtiment doit dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

LES PLANTATIONS ET LES HAIES

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

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

Les espaces libres sur les parcelles sont plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger. On utilise les essences locales (chêne, hêtre, charme, noisetier, bouleau, ...) en s'efforçant de les mixer (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).

En secteur UI, les dépôts de plus de 500 m² de surface, visibles depuis la voie publique, doivent être dissimulés, par exemple, derrière des écrans de verdure.

Lorsque la limite séparative d'un terrain situé en secteur UI jouxte la zone urbaine, une haie composée d'arbustes et d'arbres de moyenne tige doit y être plantée sur une largeur d'au moins 2m.

On peut se référer au guide des plantations dans le Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, annexé au présent règlement.

LES CLOTURES

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

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

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

En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

De façon générale, les plantations, dont la hauteur dépasse deux mètres, doivent observer un recul minimal de 2 m par rapport à la limite séparative des propriétés voisines. Pour les autres plantations, ce recul est au minimum de 0,50m par rapport à la limite séparative⁴⁴.

⁴⁴ Article 671 du code civil.

Les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

Les murs pleins sont limités à 1m de hauteur. Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 2m, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative.

La hauteur des clôtures est limitée en façade sur voie à 1,50 m.

En cas de mur de soutènement, les hauteurs indiquées ci-dessus sont calculées par rapport au terrain le plus haut.

La clôture doit s'adapter au relief. Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs, plus ou moins importants selon la pente.

En secteurs **UA** et **UB**, les clôtures végétales doivent comporter au minimum 50 % d'essence feuillues non persistantes.



Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique (secteur **UI** notamment), les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé sont préférées ; leur hauteur maximale est de 2 m (avec ou sans mur bahut).

En secteur **UI**, les éléments de clôture pleins sont interdits.

Seules sont autorisées, les clôtures constituées soit d'un grillage seul, soit d'un grillage sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50m.

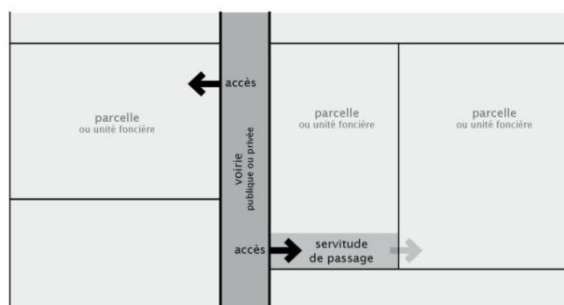
En zones **A** et **N**, les clôtures sont adaptées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage et sur le déplacement de la faune.

En zone inondable, les clôtures doivent être à claire voie et perméables au minimum à 80 % pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

TITRE II – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Accès

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



- En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).
- Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

— Prescriptions générales

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

En cas de création d'une voie nouvelle, sa chaussée a une largeur minimale de 5m.

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

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

— Les voies en impasse

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

— Cheminements pour piétons et cycles

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

En secteur NLe, les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Desserte par les réseaux

– Eau

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

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

– Assainissement

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

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

- ✓ *Pour les rejets des eaux non domestiques*, tout rejet doit être autorisé. L'arrêté d'autorisation a pour objet de définir les conditions techniques et financières générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques.
- ✓ Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

– Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

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

TITRE III – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

Référence au plan de zonage	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie ou largeur
1	Extension du cimetière	Commune	3258 m ²
2	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 355 m ²
3	Accès aux secteurs agricoles	Commune	6m de large 327 m ²
4	Accès pour entretien du ruisseau	Commune	5m de large 610 m ²