

3.1

Commune de BERMONT  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

## DOSSIER D'APPROBATION

# RÈGLEMENT

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 30 octobre 2023



# SOMMAIRE

---

|                                              |                                                                               |           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTIE I -</b>                            | <b>DISPOSITIONS LIMINAIRES .....</b>                                          | <b>2</b>  |
| TITRE I -                                    | Articles d'ordre public, applicables au présent PLU .....                     | 2         |
| TITRE II -                                   | Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme.....                     | 4         |
| TITRE III -                                  | Portée du règlement vis-à-vis des autres législations.....                    | 8         |
| <b>PARTIE II -</b>                           | <b>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRE PAR ZONE .....</b>                              | <b>15</b> |
| TITRE I -                                    | Dispositions relatives à la zone urbaine (U) .....                            | 17        |
| Dispositions applicables au secteur UA ..... |                                                                               | 17        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 17        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 19        |
| Chapitre 3.                                  | Équipement et réseaux .....                                                   | 23        |
| Dispositions applicables au secteur UB ..... |                                                                               | 24        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 24        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 25        |
| Chapitre 3.                                  | Équipement et réseaux .....                                                   | 29        |
| Dispositions applicables au secteur UL ..... |                                                                               | 30        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 30        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 31        |
| Dispositions relatives au secteur 1AU.....   |                                                                               | 32        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 32        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 33        |
| Chapitre 3.                                  | Équipement et réseaux .....                                                   | 36        |
| TITRE II -                                   | Dispositions relatives à la zone agricole (A).....                            | 37        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 37        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 38        |
| Chapitre 3.                                  | Équipement et réseaux .....                                                   | 40        |
| TITRE III -                                  | Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N) .....            | 41        |
| Chapitre 1.                                  | Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....   | 41        |
| Chapitre 2.                                  | Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 43        |
| Chapitre 3.                                  | Équipement et réseaux .....                                                   | 43        |
| <b>PARTIE III -</b>                          | <b>DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....</b>                         | <b>44</b> |
| TITRE I -                                    | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....           | 44        |
| TITRE II -                                   | Équipements et réseaux.....                                                   | 63        |
| <b>PARTIE IV -</b>                           | <b>LEXIQUE.....</b>                                                           | <b>65</b> |

# 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.332-16<sup>1</sup> est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

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

<sup>1</sup> **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 précités<sup>2</sup> ;
- 3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4°. Les pompes à chaleur ;
- 5°. Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles R.111-31 à R.111-50 du code de l'urbanisme concernent les hébergements de tourisme (camping, caravanes, habitations légères de loisirs, etc.).

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

### – Les lotissements

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

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

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé), évoluer :
  - 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 superficie<sup>3</sup> ;
  - lorsque l'approbation du PLU intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance tout ou partie des documents du lotissement (et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé) avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L.442-11 du code de l'urbanisme*).

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

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

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure<sup>4</sup>.

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.

<sup>3</sup> 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*).

<sup>4</sup> Constitue une **adaptation mineure** lorsque la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.

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

### – Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)<sup>5</sup>

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

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

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

### – Reconstruction à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme<sup>6</sup>.

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.

<sup>5</sup> Cet article n'est pas applicable :

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

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

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

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

<sup>6</sup> 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.

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

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

- ✓ Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
  - de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[...]

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

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

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

#### – Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire, pièce 5-3 du PLU

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

*Cette dernière a approuvé son zonage d'assainissement le 14 décembre 2006.*

#### – Clôture

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

Toutefois, conformément à l'article R.424-12 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable est exigée pour les clôtures situées :

- dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Laurent,
- dans toute la commune, conformément à la délibération du conseil municipal.

– **Travaux de ravalement de façade**

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

Toutefois, une déclaration préalable reste obligatoire :

- pour les bâtiments situés dans le périmètre délimité des abords,
- ou lorsque le conseil municipal décide de soumettre ces travaux à déclaration préalable (dans toute ou partie de la commune).

– **Périmètre délimité des abords des monuments historiques**

Bermont est concerné par le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Laurent, qui a été modifié en **périmètre délimité des abords (PDA)** (voir plan des Servitudes d'utilité publique). Celui-ci recouvre une grande partie du territoire communal, et notamment les secteurs UA, UB et 1AU.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans ce périmètre.

### 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 les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1<sup>er</sup> août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

#### Champ d'application des opérations

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

Entre dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants énumérés par l'article R.523-4 du code du patrimoine, et notamment :

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

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

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

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

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

#### – Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

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

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

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

Trois périmètres de réciprocité relatifs à ces exploitations 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°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.

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

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

À Bermont, sont répertoriées :

- l'A 36, classée catégorie 1 (300 m)
- la LGV, classée catégorie 2 (250 m)
- la D 437, classée catégorie 3 (100 m).

La liste des infrastructures sonores concernées sont consultables en annexe, pièce 5.4 du PLU.

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" Pièce 6.6 du PLU.

#### – Risque inondation

*Le village de Bermont est concerné par le P.P.R.I. de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise* approuvé par arrêté préfectoral du 14 septembre 1999. Il constitue une servitude d'utilité publique.

Ce document :

- délimite les zones exposées aux risques prévisibles et les zones non directement exposées mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux ;
- édicte sur ces zones des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations qui pourraient s'y développer ;
- définit des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde sur ces zones, et des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Réglementairement, le P.P.R.I. définit deux grandes zones réglementaires : la zone E correspondant aux espaces réservés à l'expansion des crues et la zone U correspondant aux zones urbanisées inondées. Cette dernière se subdivise en trois zones :

U1 : avec très fortes contraintes d'urbanisme,

U2 : avec fortes contraintes d'urbanisme,

U3 : avec faibles contraintes d'urbanisme.

**Le P.P.R.I. concerne la partie Est de Bermont, (« vallée de la Savoureuse »), où s'appliquent principalement les zones réglementaires E et U2.**

Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique (Pièce 5.1 du PLU) et son périmètre est reporté au plan de zonage (Pièce 3.2 du PLU).

Une procédure de révision et d'extension de ce PPRi est en cours à l'échelle des départements du Territoire de Belfort et du Doubs pour les communes concernées par les trois cours d'eau.

#### – Atlas des zones inondables de la Douce

*La commune de Bermont est également concernée par une zone inondable, liée aux crues torrentielles de la Douce.* Établi en 2002, un atlas, réalisé par les Services de l'État, identifie plusieurs secteurs inondables aux abords de l'A 36.

Ce document n'est pas opposable aux tiers mais conduit à respecter certaines règles pour la construction. Notamment, il ne sera pas édifié de sous-sol, et une légère surélévation du bâti par rapport au terrain naturel sera autorisée.

Le périmètre inondable est reporté au plan de zonage (pièce 3.2. du PLU) au titre de l'article R.151-34, 1° du code de l'urbanisme.

#### – 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<sup>er</sup> mai 2011.

*La commune de Bermont est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5).*

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

#### – Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.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).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

***La commune de Bermont est ainsi concernée majoritairement par un aléa moyen et, dans une moindre proportion, par un aléa faible.***

La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexes informatives du PLU, pièce 6.1.

### – Les mouvements de terrain

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) avec des cartes où les phénomènes sont représentés à l'échelle 1/25000<sup>eme</sup>. Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un **guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme** (édition novembre 2022).

Plusieurs types de mouvements de terrain sont recensés sur la commune de Bermont :

- Affaissement – effondrement
- Glissement de terrain
- Éboulement

**Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'éléments permettant d'écartier tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.**

*Une carte représentant les différents mouvements de terrain sur la commune de BERMONT accompagnée du « Guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme » figurent en annexes informatives du PLU, pièce 6.4.*

### – 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 m<sup>3</sup> (Bq/m<sup>3</sup>).

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/m<sup>3</sup> lors de deux dépistages consécutifs.

*La commune de Bermont 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 (pièce 6.2).

---

### 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/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

---

### Recommandations pour réduire l'exposition au radon dans son habitation

---

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

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

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

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

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

#### – Canalisations de transports d'hydrocarbures (pétrole brut)

La commune est traversée par 2 pipelines exploités par la SPSE (Société du Pipeline Sud-Européen) :

- Fos-sur-Mer – Karlsruhe,
- Fos-sur-Mer – Oberhoffen-sur-Moder.

La réglementation (arrêté du 05/03/2014) prévoit entre autre, une prise en compte de l'urbanisme de façon commune aux différents types de canalisations de transport, dont voici les principales règles à retenir :

- Consultation du transporteur pour tout projet de construction dans la bande SEI (Seuil Effet Irréversible) de la canalisation.
- Les ERP (établissements recevant du public) et IGH (immeubles de grande hauteur) sont soumis aux articles 11 et 29 de l'arrêté du 5 mars 2014. Une analyse de compatibilité doit être menée AVANT le dépôt de permis de construire par le maître d'ouvrage. Le détail de cette analyse est particulièrement détaillé dans l'arrêté du 5 mars 2014.

Pour les autres constructions, les préconisations (recommandations) à respecter sont les suivantes :

- Pièce à usage d'habitation : 15 mètres,
- Piscines et terrasse « fermées » : 15 mètres,
- Piscines et terrasse « non fermées » : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire, et qu'elles ne soient pas fermées ultérieurement,
- Garage : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire, et que le garage ne soit pas transformé en pièce habitable ultérieurement,
- Abri de jardin, petit local technique, abri bois : 6 mètres, avec dalles béton et fondations, 2,50 mètres, sans dalles béton et fondations.

Aucune construction ou plantation dans la bande de servitude de 5 mètres centrée sur chaque pipeline.

Par ailleurs, en raison des risques potentiels qu'elles représentent, les canalisations donnent lieu à des études de danger réalisées par les exploitants. Trois zones de danger sont déterminées autour de ces ouvrages. Ces zones de danger sont centrées sur chaque demi-largeur, les demi-largeurs de ces bandes exprimées en mètres sont pour les canalisations susvisées :

|                         | <b>Zone de dangers très graves</b><br>Effets létaux significatifs | <b>Zone de dangers graves</b><br>Premiers effets létaux | <b>Zone de dangers significatifs</b><br>Effets irréversibles |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ø 864 mm, PMS 44,3 bars | 155 m                                                             | 15 m                                                    | 10 m de part et d'autre des canalisations                    |
| Ø 1016 mm, PMS 47,4     | 155 m                                                             | 15 m                                                    | 10 m                                                         |

Dans ces zones, l'urbanisation à proximité de ces canalisations doit être limitée en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans ces trois zones de danger, il apparaît nécessaire d'être vigilant en matière de maîtrise de l'urbanisation, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers.

- **Dans la zone des dangers très graves** pour la vie humaine, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.
- **Dans la zone des dangers graves** pour la vie humaine, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- **Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs** pour la vie humaine, l'ouverture d'un établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou d'un immeuble de grande hauteur, est interdite.

### – Transport d'énergie électrique

Le territoire de Bermont est concerné par des ouvrages du réseau de transport d'énergie électrique (3<sup>ème</sup> catégorie) : Réseau haute tension B (H.T.B.) - Tension supérieure ou égale à 50 kv.

- ligne 225 kV « Argiésans - Sierentz »,
- ligne 225 kV « Argiésans - Etupes »,
- ligne 63 kV « Etupes - Sevenans ».

Il est ainsi autorisé :

- de modifier ce type d'ouvrage car l'exploitant peut être amené, pour des raisons techniques ou fonctionnelles, à modifier les caractéristiques d'une partie de ligne (surélévation ou déplacement d'un support par exemple) ;
- d'exempter ces lignes des règles de prospect et de hauteur.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du code de l'environnement.

## PARTIE II - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRE PAR ZONE

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

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

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

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Elle comprend :

- **un secteur UA**, qui recouvre le village ancien de Bermont et se caractérise par un tissu urbain continu. D'assez forte densité, il revêt un intérêt architectural que le règlement entend conserver. Cette zone peut accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

Elle se compose de deux entités distinctes :

- **Le secteur UAa**, qui identifie une propriété contenant plusieurs bâtiments, rue de la Suze, au pied du rocher, le long de la Savoureuse.  
Ce secteur est en contrebas par rapport au reste du vieux-village.
- **Le sous-secteur UAb**, réservé à l'entreprise de fabrication de matériaux de construction et destiné à recevoir des constructions liées à cette activité industrielle ;

- **un secteur UB**, qui recouvre les secteurs d'extension du village, dominés par l'habitat pavillonnaire, et qui inclut les constructions sises au lieudit 'Les Cabris', le long de la RD 437. Ce secteur est entièrement inclus dans le périmètre du PPRi de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise à Bermont.
- **un secteur UL**, réservé à l'accueil de constructions et d'installations de sport et loisir, et aux activités culturelles.  
Il correspond à la zone de loisirs située au bout de la rue de Châtenois.

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

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

Elle regroupe les exploitations et les terres agricoles.

Elle comprend **un secteur Ae**, à forte valeur écologique, situé à l'Est du ban communal, dans la vallée alluviale de la Savoureuse ;

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

Il s'agit d'une zone de protection :

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

Elle comprend :

- **un secteur Ne**, à forte valeur écologique, situé à l'Est du ban communal, dans la vallée alluviale de la Savoureuse ;
- **un secteur Np**, espace paysager, qui marque l'entrée du village ;

- **un secteur NL**, réservé au circuit aménagé pour les courses de petites autos tout terrain radiocommandées (TTRC) ;
- **un secteur Nf**, comprenant le fort du Bois d'Oye, où seuls des équipements et aménagements légers sont admis ;
- **un secteur Nm**, réservé aux activités militaires.

Les secteurs Ne, Ae, UB, ainsi que la zone A sont concernés par le périmètre du PPRi, matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

### ARTICLE 3 – ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LE ZONAGE

---

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.**
- **Des éléments du paysage et du patrimoine, à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que "le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[...]."**
- **Corridors écologiques**  
Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, "le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...]."
- **Constructibilité en zone agricole (A)**  
Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le PLU de Bermont admet l'extension d'une maison d'habitation et la construction d'une annexe.

## TITRE I - Dispositions relatives à la zone urbaine (U)

La zone urbaine de Bermont est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU (Pièce 5.1). Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.
- la zone inondable de la Douce.

Les secteurs UA et UB sont concernés par le périmètre délimité des abords (PDA) relatif à l'église Saint-Laurent (pièce 5.1 du PLU)

### Dispositions applicables au secteur UA

#### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### Article 1.1. UA : Destinations et sous-destinations interdites

Secteur UA et sous-secteur UAa :

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            | X                          |            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |            |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | X          |                            |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X          |                            |            |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | X                          |            |
|                                                       | Restauration                                                                       | X          |                            |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            | X                          |            |
|                                                       | Hôtel                                                                              | X          |                            |            |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |            | X                          |            |
|                                                       | Cinéma                                                                             |            |                            |            |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X          |                            |            |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |                            |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X          |                            |            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X          |                            |            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X          |                            |            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |            |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            | X                          |            |
|                                                       | Bureau                                                                             | X          |                            |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

**Sous-secteur UAb :**

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |            |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           |            | X                          |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        |            |                            | X          |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X          |                            |            |
|                                                       | Restauration                                                                       | X          |                            |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X          |                            |            |
|                                                       | Hôtel                                                                              | X          |                            |            |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   | X          |                            |            |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Cinéma                                                                             |            |                            | X          |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |                            |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |            |                            | X          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Industrie                                                                          |            | X                          |            |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            | X                          |            |
|                                                       | Bureau                                                                             |            | X                          |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

**Article 1.2. UA : 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.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 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.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.
- La démolition de la partie habitable des bâtiments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

**Dans le périmètre de la zone inondable de la Douce :**

- Les clôtures pleines et les murs bahuts. Les clôtures doivent être à claire-voie.
- Les sous-sols.

**Article 1.3. UA : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****Sont admis :**

- Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable.

Les aménagements avoisinants ces éléments ne devront pas leur porter atteinte.

- La démolition d'un composant de la construction protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (autre que la partie habitable) et/ou d'une ou plusieurs annexes, dès lors qu'un permis de démolir a été délivré.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.
  - o concernent des fouilles archéologiques.

#### **En zone UA et UAa,**

- Les constructions liées à une exploitation agricole existante.
- Les constructions à sous-destination « Autres équipements recevant du public » pour l'extension de la salle du Patro.
- Les constructions à sous-destination « Artisanat et commerces de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Autres hébergements touristiques », à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts liés à une activité autorisée et dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

#### **En zone UAb, les constructions à sous-destination :**

- « Logements » si elles sont liées aux activités autorisées,
- « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, code de l'environnement).

## **Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article 2.1. UA : Implantations par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques**

La distance d'une construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toit.

#### **En secteur UA, en dehors des secteurs UAa et UAb**

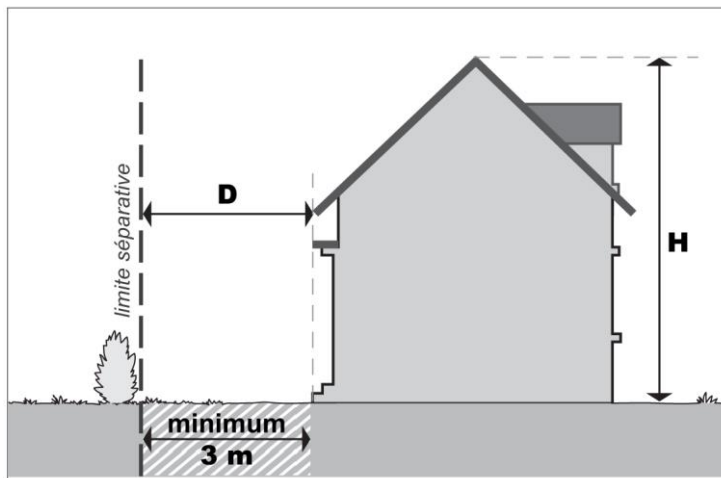
##### **— Les corps de bâtiments principaux et leurs extensions latérales s'implantent soit :**

- à l'alignement des bords de rue définis dans le schéma ci-dessous,
- à l'alignement de fait définis dans le schéma ci-dessous, plus ou moins deux mètres, défini par les corps de bâtiments voisins, que ceux-ci soient de part et d'autre ou situés d'un seul côté de la construction.

Les extensions des bâtiments peuvent se faire à l'arrière des constructions principales.

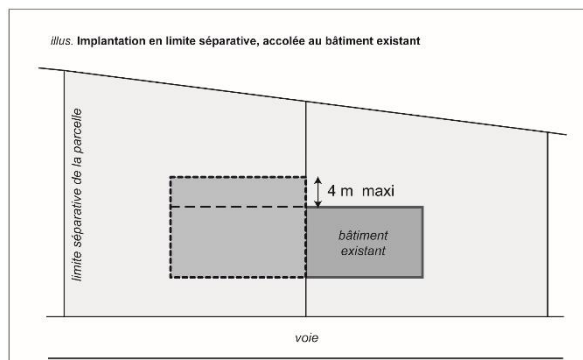


- À défaut d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faitage), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



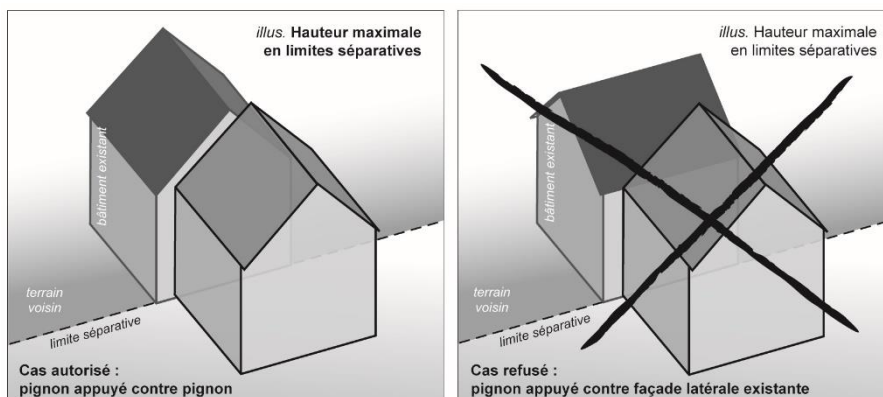
- Lorsqu'un propriétaire désire adosser une construction à celle de son voisin (déjà implantée en limite), la nouvelle construction ne doit pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

L'ensemble devant constituer un volume harmonieux et fonctionnel (en termes de volume, de hauteur, de gabarit,...).



Exemple d'implantation non opposable

- 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.



**Dans le sous-secteur UAa :**

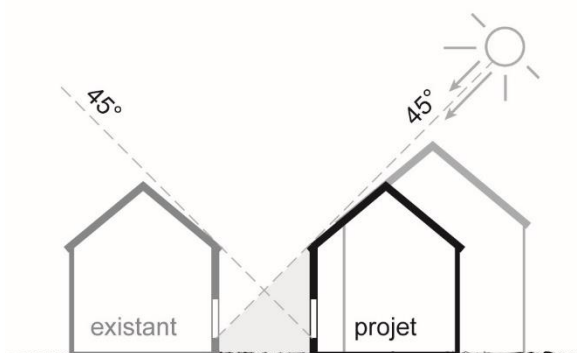
Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit avec un recul minimum égal à  $H/2$ <sup>7</sup> ou à  $H/6$  pour les pignons aveugles (H = hauteur de la construction au faîtage).

**Dans l'ensemble du secteur UA (sous-secteurs UAa et UAb compris) :**

- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article 2.3. UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Prospect**

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

**Article 2.4. UA : Hauteur des constructions****Dans l'ensemble du secteur UA (sous-secteur UAa et UAb compris) :**

- La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux à l'égout de toiture<sup>8</sup>. Sur rue, une hauteur à l'égout supérieure peut être admise pour établir une continuité raisonnée avec un corps de bâtiment attenant ou préexistant. Au-delà des maximums autorisés pour les murs de façades, peut être aménagé un niveau de combles.
- En limite séparative, la hauteur totale des annexes est limitée à 3mètres.
- **En secteur UAb**, la hauteur des constructions est limitée à celles des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

**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.

<sup>7</sup> La distance de la construction se compte en tout point de cette dernière, saillies<sup>7</sup> comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toit. La hauteur totale de la construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (terrain naturel).

<sup>8</sup> La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit.

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

- Un minimum de 20 % des surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) doit être traité en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégie les essences fruitières.
- Les terrains situés à l'arrière des constructions sont à dominante végétale. Les revêtements de sol de dalles alvéolées et engazonnées ou d'un dispositif semblable voient leur surface comptée dans les surfaces végétalisées.
- On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les aires de stationnement regroupant plus de 4 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon » ou dalles alvéolées).



Exemple non opposable.

### Stationnement

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

- Il est exigé :

*Pour les logements au minimum :*

1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;  
2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.

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

1 place par logement.

*Pour les commerces et autres activités :*

Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.

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 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique, 1 place par chambre.

## Chapitre 3. Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.*

## Dispositions applicables au secteur UB

### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1. UB : Destinations et sous-destinations interdites

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |            |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | X          |                            |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X          |                            |            |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | X                          |            |
|                                                       | Restauration                                                                       | X          |                            |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            | X                          |            |
|                                                       | Hôtel                                                                              | X          |                            |            |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   | X          |                            |            |
|                                                       | Cinéma                                                                             |            |                            | X          |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X          |                            |            |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |                            |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X          |                            |            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X          |                            |            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X          |                            |            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |            |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            | X                          |            |
|                                                       | Bureau                                                                             | X          |                            |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

#### Article 1.2. UB : 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.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 4 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les constructions, aménagements et installations interdits par le règlement du PPRi, lorsque la parcelle est concernée par ce périmètre.

##### Dans le périmètre de la zone inondable de la Douce :

- Les clôtures pleines et les murs bahuts. Les clôtures doivent être à claire-voie.
- Les sous-sols.

**Article 1.3. UB : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

- Les constructions à sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dont la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts, liés à une activité autorisée et dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Les annexes, limitées à deux et elles ne dépassent pas au total 40 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - respectent la réglementation relative aux remblais applicable en zone U2 du PPRi.
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.
  - concernent des fouilles archéologiques.

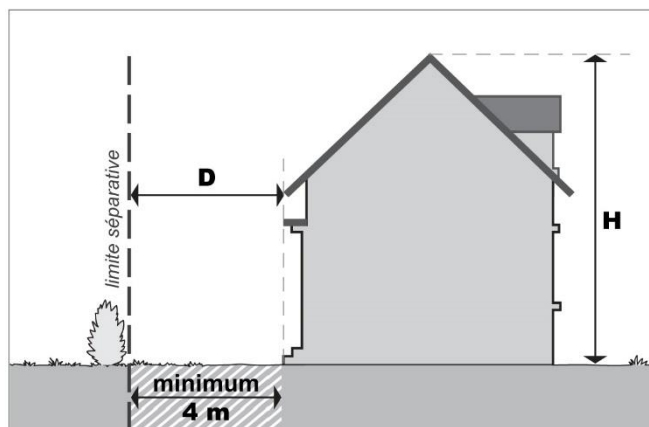
**Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Volumétrie et implantation des constructions**Article 2.1. UB : Implantations par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toiture.
- Un garage jouxtant une habitation peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5,50 mètres par rapport à celle-ci.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

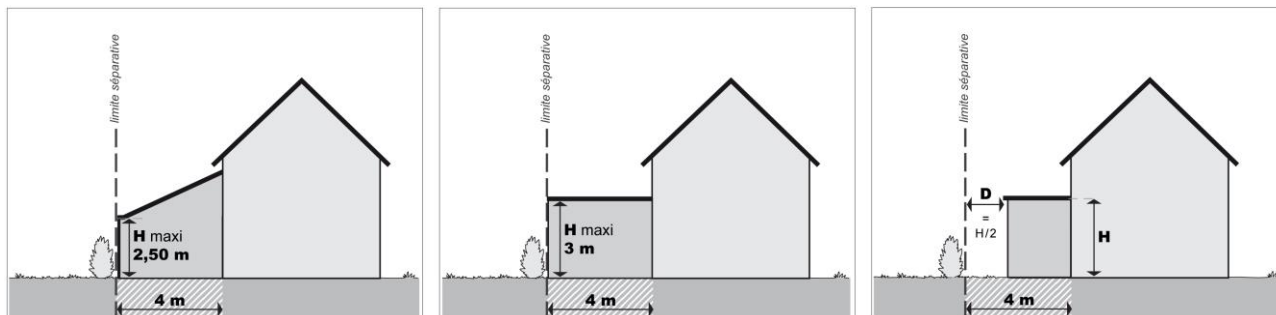
**Article 2.2. UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

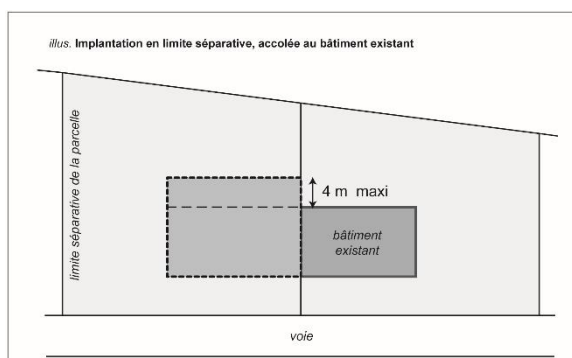
La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



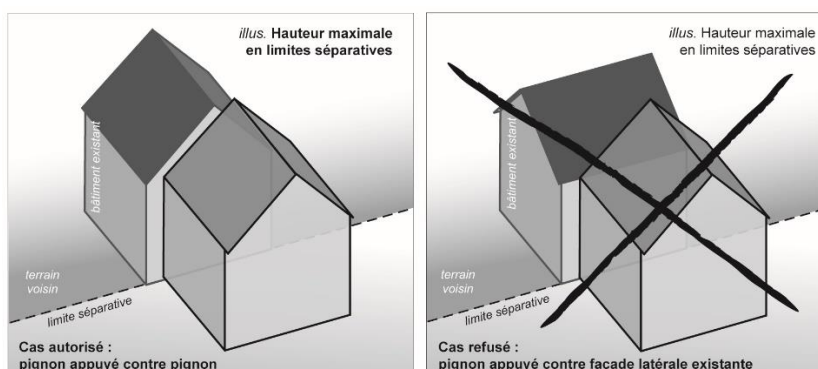
- Dans une bande de 4 mètres les constructions ont une hauteur limitée à 2,50 m à l'égout du toit ou 3 m à l'acrotère et ne présentent pas de toit terrasse accessible. Elles s'implantent soit :
  - en limite séparative,
  - avec un recul égal à la moitié de la hauteur ( $H/2$ ) compté au point du bâtiment le plus proche de la limite séparative.



- Les constructions en limite séparative sont autorisées :
  - 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...). Dans ce cas, ériger un pignon n'est autorisé que si celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



Exemple d'implantation



- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres (margelles comprises).
- Pour les terrains en pente, il convient de se reporter à la règle des hauteurs, page suivante.

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

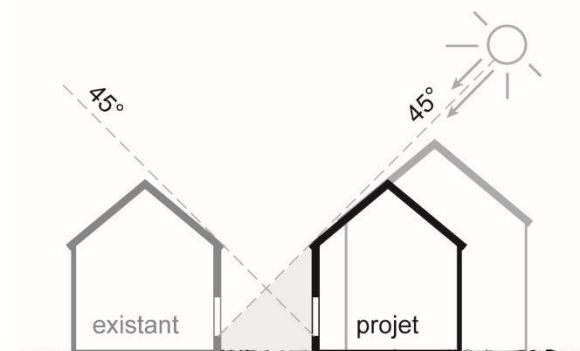
### Article 2.3. UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

L'espace minimal est de 8 m entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation ou d'activités.

#### Prospect

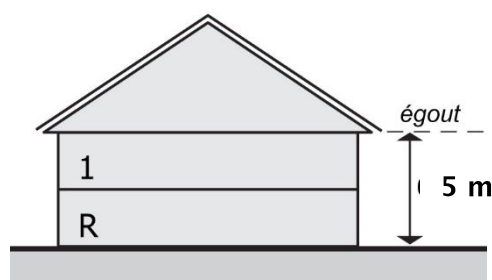
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



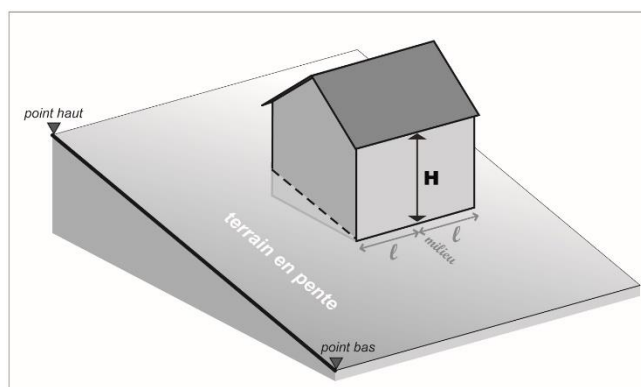
### Article 2.4. UB : Hauteur des constructions

La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou le niveau haut de l'acrotère.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.



- Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.



- Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- Lors d'une opération nouvelle de construction, l'unité foncière doit comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables<sup>9</sup>.  
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, 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, noue, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.
- En cas d'évolution des constructions existantes, l'unité foncière doit conserver un minimum de 40 % de surfaces éco-aménageables .
- On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les aires de stationnement regroupant plus de 4 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon » ou dalles alvéolées).



Exemple non opposable

Stationnement

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

- Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu pour tous projets de construction à usage d'habitat collectif (local fermé intégré au bâtiment ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).
- Il est exigé :

*Pour les logements au minimum :*

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.

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

- 1 place par logement.

<sup>9</sup> Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage, qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront :

- les surfaces de pleine terre ;
- les surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- les surfaces de terre sur toit susceptibles d'accueillir des végétaux,
- les surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation - un revêtement de dalles-gazon - un revêtement de graviers) ;
- les murs conçus pour être végétalisés.

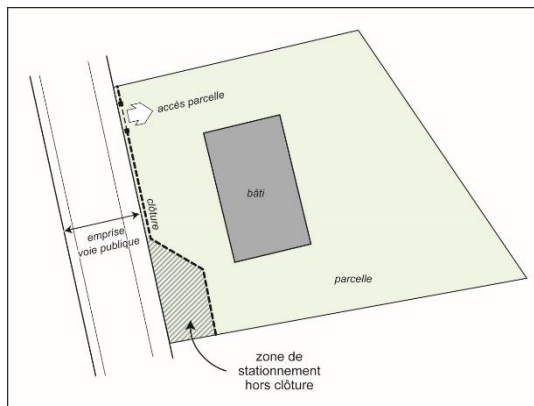
Pour les commerces et autres activités :

- Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.
- 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 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique, 1 place par chambre.

- Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel, créant au minimum 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum deux logements, deux places de stationnement hors clôture doivent être réalisées en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Exemples non opposable



- Pour les projets de plus de deux logements, une aire de stationnement doit être prévue pour accueillir les véhicules des visiteurs.

### Chapitre 3. Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

## Dispositions applicables au secteur UL

### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1. UL : Destinations et sous-destinations interdites

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |            |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           |            |                            | X          |
|                                                       | Hébergement                                                                        |            |                            | X          |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            |                            | X          |
|                                                       | Restauration                                                                       | X          |                            |            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            |                            | X          |
|                                                       | Hôtel                                                                              | X          |                            |            |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   | X          |                            |            |
|                                                       | Cinéma                                                                             |            |                            | X          |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X          |                            |            |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |                            |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X          |                            |            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X          |                            |            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X          |                            |            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |            |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            |                            | X          |
|                                                       | Bureau                                                                             |            |                            | X          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

#### Article 1.2. UL : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

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

#### Article 1.3. UL : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Article 2.1. UL : Implantations par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques

- Les constructions et les installations sont édifiées :
  - soit à l'alignement des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - soit avec un recul minimal de 2 mètres de ces mêmes limites.

Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toiture.

- 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.

#### Article 2.2. UL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la limite de zone jouxte la zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions sont admises en limite. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

#### Article 2.3. UL : Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres (faîtage ou niveau haut de l'acrotère). La hauteur maximale ne tient pas compte des ouvrages techniques spécifiques<sup>10</sup> pour lesquels une hauteur supérieure peut être autorisée.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- Les surfaces libres<sup>11</sup> de toute construction doivent être aménagées le plus possible en espace vert ou planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, marronnier, érable, arbre fruitier...).
- Les aires de stationnement regroupant plus de 4 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon », ou dalles alvéolées).



Exemple non opposable

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

<sup>10</sup> Antennes, cheminées ou dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

<sup>11</sup> Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.

## Dispositions relatives au secteur 1AU

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AU « Le village ». Les modalités d'aménagement figurent également dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1. 1AU : Destinations et sous-destinations interdites

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |            |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | X          |                            |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X          |                            |            |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            | X                          |            |
|                                                       | Restauration                                                                       |            |                            | X          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            | X                          |            |
|                                                       | Hôtel                                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |            |                            | X          |
| EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Cinéma                                                                             |            |                            | X          |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X          |                            |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |            |                            | X          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Industrie                                                                          |            |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            |                            | X          |
|                                                       | Bureau                                                                             |            | X                          |            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

#### Article 1.2. 1AU : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

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

#### Article 1.3. 1AU : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis :

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

- o Les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble du secteur,
- o Les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains du secteur, évitant les enclavements et les délaissés,

- 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 significatives en termes de nombre de constructions dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

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

- Les constructions nécessaires aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Bureau », dont la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les annexes, limitées à deux et elles ne dépassent pas au total 40 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

## Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

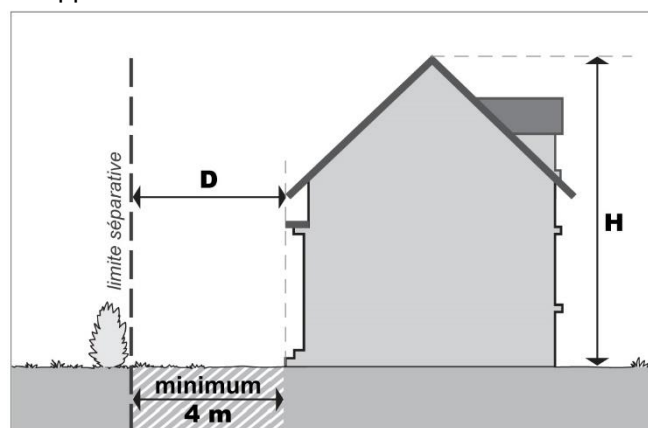
#### Article 2.1. 1AU : Implantations par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 4 mètres. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toiture.
- Un garage jouxtant une habitation peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5,50 mètres par rapport à celle-ci.
- Les piscines sont implantées avec un recul de 2 mètres minimum des emprises (margelles comprises).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

#### Article 2.2. 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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



- Pour les terrains en pente, il convient de se reporter à la règle des hauteurs, page suivante.
- Les piscines s'implantent à 2 mètres minimum des limites (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.

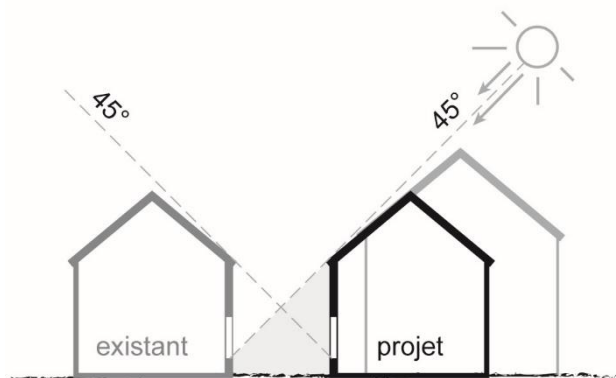
**Article 2.3. 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

L'espace minimal est de 8 m entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation ou d'activités.

– **Prospect**

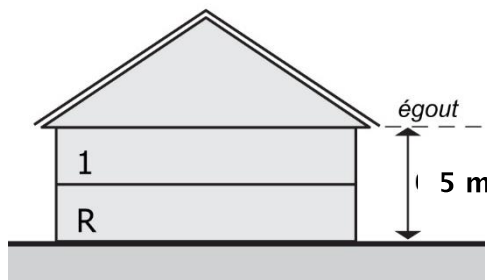
Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



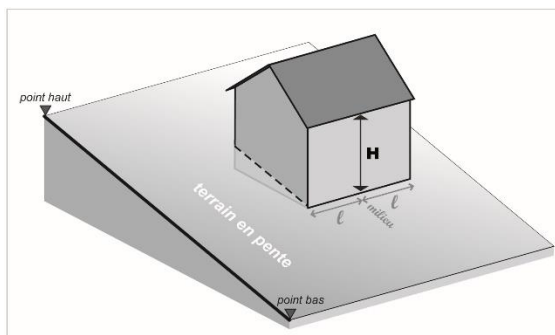
**Article 2.4. 1AU : Hauteur des constructions**

La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou l'acrotère (niveau haut).

- La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.



- Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.



## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

- Lors d'une opération nouvelle de construction, les espaces libres de toute construction doivent comporter un minimum de 40 % de surfaces éco aménageables<sup>12</sup>.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être envisagées, lorsque le sol le permet, 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, noue, etc) participe au rechargement des nappes phréatiques.



Exemple non opposable

- Les aires de stationnement regroupant plus de 4 places matérialisées présentent, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, des surfaces perméables, se laissant traverser ou pénétrer par l'eau (revêtement de type « gravier-gazon » ou dalles alvéolées).
- On peut se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
- Il est exigé :

*Pour les logements au minimum :*

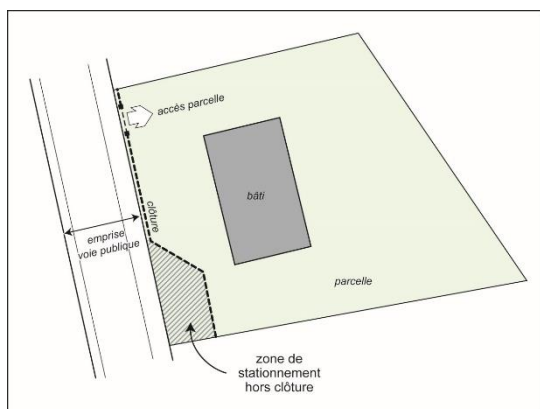
1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.

<sup>12</sup> Proportion de surfaces favorables à la biodiversité, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage, qui s'y implanteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront :

- les surfaces de pleine terre ;
- les surfaces de terre sur dalles de sous-sol susceptibles d'accueillir des végétaux,
- les surfaces de terre sur toit plat susceptibles d'accueillir des végétaux,
- les surfaces de sol semi-perméables (pouvant accueillir de la végétation - un revêtement de dalles-gazon - un revêtement de graviers) ;
- les murs conçus pour être végétalisés.



Exemple de réalisation non opposable

- Pour toutes les nouvelles opérations de construction à usage résidentiel créant au minimum 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum deux logements, deux places de stationnement hors clôture doivent être réalisées en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

Pour les projets de plus de deux logements, une aire de stationnement doit être prévu pour accueillir les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions destinées à l'hébergement 1 place pour 30 m<sup>2</sup>.

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

Pour les commerces et autres activités :

Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.

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 :

### Chapitre 3. Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

## TITRE II - Dispositions relatives à la zone agricole (A)

La zone agricole à Bermont est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.
- la zone inondable de la Douce.

### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1. A : Destinations et sous-destinations interdites

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES   | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              | X sauf en Ae |                            |            |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |              |                            | X          |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           |              | X sauf en Ae               |            |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              |                            | X          |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | X sauf en Ae               |            |
|                                                       | Restauration                                                                       |              |                            | X          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |              |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              |                            | X          |
|                                                       | Hôtel                                                                              |              |                            | X          |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |              |                            | X          |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Cinéma                                                                             |              |                            | X          |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              |                            | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X                          |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |              |                            | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              |                            | X          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |              |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Autres équipements recevant du public                                              |              |                            | X          |
|                                                       | Industrie                                                                          |              |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |              |                            | X          |
|                                                       | Bureau                                                                             |              |                            | X          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              |                            | X          |

#### Article 1.2. A : 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 constructions en ligne de crête.
- **En secteur Ae**, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

**Article 1.3. A : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

**En zone A (sauf secteur Ae)**

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - o un seul logement par exploitation,
  - o nécessaire à l'exploitation,
  - o situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU dans sa zone d'implantation délimitée au plan de zonage, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.  
Cette extension est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et peut s'accompagner d'une annexe limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

**En zone A et secteur Ae**

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

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

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

- Les installations, aménagements, ouvrages, affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à l'entretien, la gestion et la sécurisation de l'infrastructure et des aménagements associés (tel que le bassin autoroutier) de l'A36.

**Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Volumétrie et implantation des constructions****Article 2.1. A : Implantations par rapport aux voies (publiques et privées) ou emprises publiques**

- Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 mètres des voies. Cette distance se compte en tout point du bâtiment, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toiture.
- 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.

**Article 2.2. A : 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 la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, le recul de 5 mètres est porté à 50 mètres, sauf en cas d’extension ou de nouvelle construction nécessaire à une exploitation existante au moment de l’approbation du PLU.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine ou à urbaniser, le recul imposé par la réglementation (50 m pour le RSD et 100m pour les ICPE) est compté à partir de la limite de la zone et non du bâtiment existant concerné par le recul, sauf en cas d’extension ou de nouvelles constructions nécessaires à une exploitation existante au moment de l’approbation du PLU.

- Ces 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.

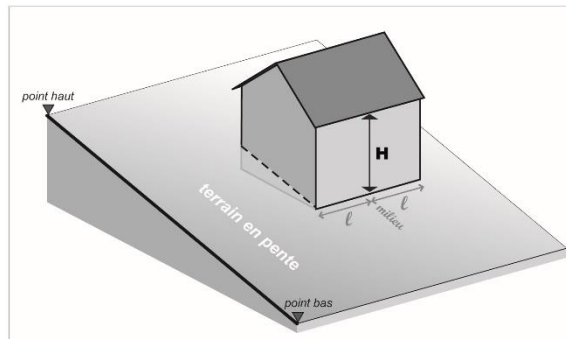
**Article 2.3. A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d’une distance au moins égale à 4 mètres.

- Une distance supérieure peut être imposée, si les conditions de sécurité l’exigent.

**Article 2.4. A : Hauteur des constructions**

- La hauteur des habitations ne peut excéder 5 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère (niveau haut).
- Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.



- La hauteur maximale des bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...) ne peut excéder 10 mètres au faitage.
  - 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.
  - La hauteur de l’extension autorisée pour l’habitation déjà existante à l’approbation du PLU ne doit pas dépasser la construction d’origine.
- La hauteur maximale de l’annexe est de 3 mètres au niveau haut de l’acrotère ou 2,50 mètres au faitage.

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

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

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

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

### Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir, avec un minimum de 2 places.

## **Chapitre 3. Équipement et réseaux**

---

*Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.*

## TITRE III - Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)

Cette zone est concernée par :

- le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Bassin de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise prescrit par l'arrêté préfectoral n° 1602 du 14 septembre 1999. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.
- la zone inondable de la Douce.

### Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1. N : Destinations et sous-destinations interdites

| DESTINATIONS                                          | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISÉES | AUTORISÉES SOUS CONDITIONS | INTERDITES |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X          |                            |            |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           |            |                            | X          |
|                                                       | Hébergement                                                                        |            |                            | X          |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |            |                            | X          |
|                                                       | Restauration                                                                       |            |                            | X          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |            |                            | X          |
|                                                       | Hôtel                                                                              |            |                            | X          |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   |            |                            | X          |
|                                                       | Cinéma                                                                             |            |                            | X          |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |                            | X          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            | X                          |            |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |            |                            | X          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |            |                            | X          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |            |                            | X          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |            |                            | X          |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          |            |                            | X          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |            |                            | X          |
|                                                       | Bureau                                                                             |            |                            | X          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |            |                            | X          |

#### Article 1.2. N : 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 (berges boisées, prairies humides...).
- *En zone inondable*, les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux.

### **Article 1.3. N : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis :

#### **En zone N**

- Les 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 abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux 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 et les équipements nécessaires à la collectivité.

#### **En zone N et Ne**

- Les installations, aménagements, ouvrages, affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à l'entretien, la gestion et la sécurisation de l'infrastructure et des aménagements associés (tel que le bassin autoroutier) de l'A36.

**En secteur NL**, les aménagements liés aux sports et aux loisirs.

#### **En secteur Ne**

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

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

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

- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une bonne gestion écologique des milieux naturels (berges boisées, prairies humides...).

#### **En secteur Nm**

Les aménagements légers, tels que :

- o panneaux de bois,
- o trous de combat,
- o points de contrôle (rondins posés au sol), à condition qu'ils soient destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la construction, l'élargissement de routes et pistes.

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

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.

#### **En secteurs Nf et Np**

Les aménagements légers, dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion, à l'équipement et à la mise en valeur du secteur (le cas échéant avec une ouverture au public).

Sont ainsi admis :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile.
- La réfection des bâtiments existants et les installations nécessaires à l'exercice des activités autorisées.
- La réfection des bâtiments doit se faire dans l'enveloppe existante du bâtiment, sans augmentation de hauteur et de volume.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

## **Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### 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.*

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

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

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

## **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

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

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

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

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

#### a. Protection des paysages et de l'environnement

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

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

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

#### b. Adaptation du terrain – Terrassements – Remaniements du sol

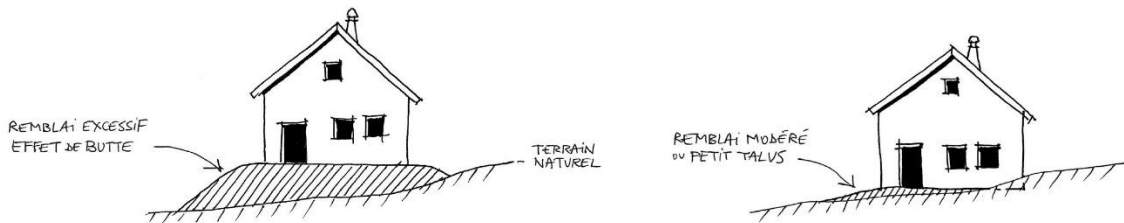
La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.  
On évite tout effet de butte.

Sont admis, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager<sup>13</sup> et qu'ils respectent, en secteur UB, les prescriptions de la zone U2 du PPRi :

- l'aménagement d'un talus d'une hauteur maximale de 0,80 m,
- les murs de soutènement éventuels d'une hauteur limitée à 2 mètres<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Composition végétale et / ou minérale.

<sup>14</sup> La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.



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

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

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

### c. Adaptation au changement climatique

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il conviendra de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Afin de limiter le gaspillage des ressources naturelles, il est important de choisir des matériaux et des principes constructifs qui permettent la meilleure efficacité énergétique et de doter les constructions de récupérateurs d'eau de pluie.

En complément des règles liées au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, il est souhaitable de favoriser la présence du végétal, de minimiser les espaces imperméables et de couleurs foncées pour assurer un rafraîchissement en période chaude.

## II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS RÉPERTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, ont ainsi été repérés sur les plans de zonage les éléments publics qui suivent. Ils sont identifiés par le symbole ●

- La Chapelle Notre-Dame du Chêne,
- Le pont sur la Douce, ancienne voie d'accès à Bermont,
- Le pont de la Savoureuse en grès rose,
- Le pont en entrée de village qui se caractérise par son arche unique,
- Le pont canal,
- Les croix de mission,
- La statue de Jésus-Christ sur le mur de l'ancien presbytère,
- Le Fort du Bois d'Oye,
- Trois abris de mitrailleuses (vestiges Maginot).

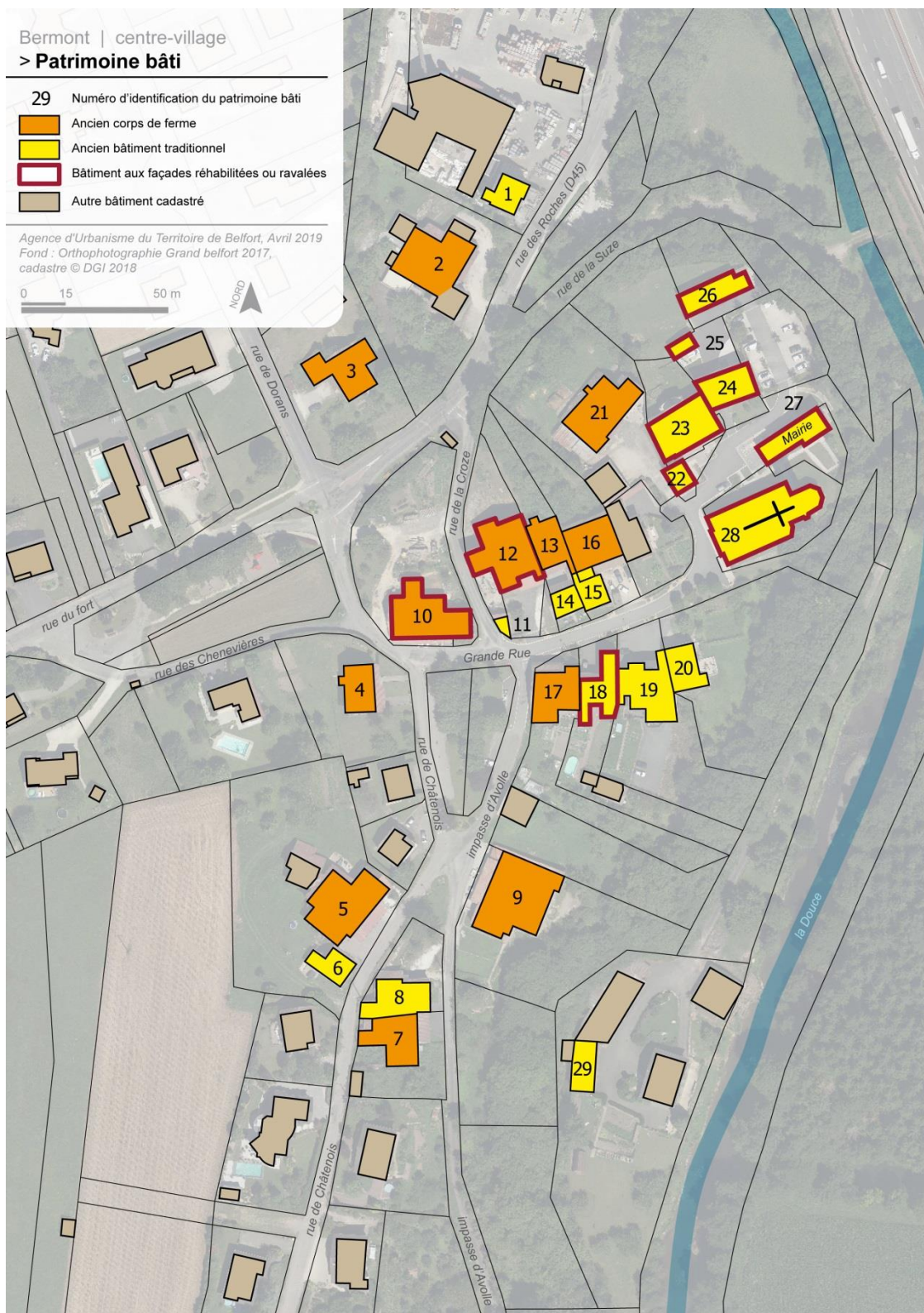
La démolition de ces constructions est interdite et tous travaux exécutés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

### III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS DANS LE SECTEUR UA AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Enfin, le présent règlement répertorie des bâtiments, principalement privés, afin de les protéger. (carte page suivante).

Ils font l'objet de prescriptions spécifiques, notamment quant à leur réhabilitation et à leur aspect extérieur.



## Inventaire du patrimoine bâti ancien du centre-village :

|   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : (2) rue des Roches</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : silhouette bâtie ; travée Nord-Est en saillie avec toiture en pénétration perpendiculaire au faîtage ; chaînage d'angle apparents ; encadrement des fenêtres avec forte présence visuelle des linteaux et des agrafes décoratives ; porte d'entrée en bois ajourée avec imposte vitrée ; balconnet surplombant la porte d'entrée.</li> <li>■ Remarque : Le niveau RdC est surélevé d'un étage accessible par un escalier ménagé au milieu d'un volume de garages construit en avant-corps et formant terrasse avec garde-corps métallique homogène ; l'ensemble de ce socle de premier plan par rapport à la villa relève d'un vocabulaire artisanal.</li> </ul> <p>Deuxième maison visible depuis l'entrée du village, elle annonce l'architecture traditionnelle du centre-village, bien que mêlée à son voisinage immédiat de bâtiments d'activité et de zone de stockage de matériel moins valorisant.</p> |
| 2 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 4 rue des Roches</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : bâtiment associant un volume en avant-corps de logis et un grand volume en retrait d'ancien corps de ferme, réhabilité ; grande porte cochère en arc surbaissé en bois à rainures rayonnantes ; débord de toit formant auvent ; porte d'entrée disposée dans l'angle du dièdre des deux volumes bâtis (logis et grange), surmonté d'un petit volume en avancé reposant sur deux colonnes.</li> <li>■ Remarque : Ensemble bâti implanté en retrait sur un terrain non clos, conservant l'esprit des fermes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 2 rue de Dorans</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancien corps de ferme ; façades laissant apparaître les pierres des murs ; encadrement des baies avec linteaux légèrement cintrés ; volets battants en bois ; porte cochère de grange en bois, arc surbaissé avec claveaux en pierres ; débord de toit au-dessus de la porte de grange ; oculus original sur le pignon sud-est en forme de cœur retourné ; présence d'une figure en pierre apparente sur le pignon sud-est, sous l'oculus, composée d'une croix aux extrémités biseautées reposant sur un socle en demi-lune gravé de la mention « E.N EJ » (avec un N tracé à l'envers).</li> <li>■ Remarque : Probablement l'un des bâtiments les plus anciens de la commune. Percement ou amélioration d'une porte et d'une fenêtre au RdC du pignon sud-est avec raccord au ciment.</li> </ul>                                                                                                               |
| 4 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 2 rue de Châtenois</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancien bâtiment à plan rectangulaire simple associant partie logis et corps de grange dans le prolongement ; baies encadrées ; volets battants persiennés ; petit balcon au-dessus de la porte d'entrée ; porte de grange en bois (baie simple rectangulaire).</li> <li>■ Remarque : Le bâtiment est simple, mais il participe à caractériser le cœur de village et la place. Son implantation en recul de l'alignement de fait offre un espace de jardin ouvert, aéré, et visible depuis l'espace public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 8 rue de Châtenois</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancien corps de ferme avec une partie logis réhabilitée et une partie grange. Les façades de l'habitation présentent des chaînes d'angle et des encadrements de baies avec linteaux cintrés, des volets battants persiennés, et une agrafe simple sur le linteau de la porte d'entrée. La base des pans de toit sont en retroussis. La partie grange comporte plusieurs baies toutes fermées par des portes ou panneaux de bois, et un grand débord de toit formant auvent, soutenu par de grands aisseliers simples et protégé latéralement par un pan de bois.</li> <li>■ Remarque : Les éléments en bois constituent la richesse de la façade.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |

6



- Adresse : 8 rue de Châtenois
- Intérêt d'ensemble : ★
- Éléments intéressants : petite maison à la silhouette simple d'un seul niveau ; chaînes d'angles décoratives ; encadrement des baies ; fenêtres réhabilitées avec maintien de volets battants en bois ; soupiraux en pignon avec une baie en plein cintre.
- Remarque : Pignon aligné sur la rue.

7



- Adresse : 4 impasse d'Avolle
- Intérêt d'ensemble : ★★
- Éléments intéressants : Ancien corps de ferme. La partie grange comporte ses traditionnelles ouvertures, encadrées : porte, fenêtre adjacente, porte cochère et petite porte latérale. Porte et volets en bois peint. Porte cochère avec rainures rayonnantes et guichet ménagé au milieu. Linteau en arc surbaissé et agrafe gravée. Débord de toit sur toute la longueur de façade de la grange, soutenu par des aisseliers simples mais doublés. Pour la partie logis, corniche moulurée, encadrement des baies, volets battants bois persiennés.
- Remarque : Bâtiment construit dans la pente entre l'impasse d'Avolle (en bas, cf. photo) et la rue de Châtenois (haut). Un autre accès à la grange s'effectue par une porte en bois aux rebords en brique par la rue de Châtenois.

8



- Adresse : 2 impasse d'Avolle
- Intérêt d'ensemble : ★
- Éléments intéressants : Ancienne ferme dont la façade principale (cf. photo) forme la tête d'îlot entre l'impasse d'Avolle et la rue de Châtenois. Débord de toit abritant la façade de grange, porte cochère à linteau cintré avec agrafe. Encadrement en pierre des fenêtres avec linteau légèrement cintré et volets battants persiennés. Agrafe gravée de la date 1806.
- Remarque : néant

9






- Adresse : 3 impasse d'Avolle
- Intérêt d'ensemble : ★★
- Éléments intéressants : Ancienne ferme réhabilitée. Présence d'une corniche, de chaînes d'angles décoratives, baies encadrées, volets battants persiennés, porte d'entrée en bois avec partie haute vitrée, petit auvent avec consoles en ferronneries, clôture en fer forgé sur petit mur bahut délimitant le retour de terrain privé devant la façade de la partie Logis. La partie grange de la ferme conserve ses attributs : pied de façade non clos depuis la rue, grand débord de toit supporté par des pièces de charpente formant des aisseliers, pans de bois de protection latérale, grande porte cochère encadrée en pierre apparente avec linteau en arc surbaissé. Porte en bois. Autre ouverture fermée d'une porte de garage en bois et petits carreaux vitrés.
- Remarque : Ce bâtiment est implanté dans la pente du terrain. Il comporte de grandes dimensions et se compose de volumes en décrochement à l'arrière. Seule sa façade sur rue bénéficie du cachet de sa restauration.

|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 1 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancienne ferme réhabilitée, comportant une partie logis et une partie grange en alignement de façade principale. L'espace de jardin devant la façade logis est délimité par une clôture basse en fer forgée sur mur bahut en pierre. Chaînes d'angle apparentes, encadrement des baies en grès rose, avec linteau légèrement cintré. Volets battants en bois, et menuiseries bois pour les fenêtres. Toiture terminée en doucine au-dessus de la façade, et auvent en tuiles au-dessus de la porte et de sa fenêtre conjointe. La partie grange comporte une grande porte centrale et deux grandes portes cochères de part et d'autre avec guichet et linteau en arc surbaissé et un encadrement en pierre apparente. Linteau en bois décoratif sur la porte centrale. Toutes portes sont en bois. Deux niveaux de fenêtres triples avec meneaux en pierre jouxtant une porte d'entrée. Chaîne d'angle en pierres apparentes disposées en besace. Grand débord de toiture abritant l'ensemble de la façade, avec aisseliers simples en bois. Pied de façade de grange pavé de pierres sous le débord de toit.</li> <li>■ Remarque : Grand et unique bâtiment de l'îlot compris entre la Grande rue et les rues de la Croze et des Roches. Participe fortement à qualifier la façade de l'espace public arboré au sud. Toiture neuve pour la partie logis. Grande surface de toiture de la grange à l'arrière. Une fenêtre de toit est disposée dans l'avancée de toiture pour apporter de la lumière aux fenêtres d'étage.</li> </ul> |
| 11 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 3 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Petit bâtiment annexe disposant d'une façade Est faite de pierres apparentes et d'une ouverture encadrée de grande pierres et de grès rose.</li> <li>■ Remarque : Les autres façades, aveugles, notamment celles en alignement de la voie publique, sont recouvertes d'un mortier gris sans attrait. La toiture a été entièrement refaite récemment.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 12 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 3 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancien corps de ferme implanté en retrait de la voie, créant une cour refermée au-devant de la façade. Peu d'éléments particulièrement intéressants, sauf à voir dans son ensemble où les caractéristiques de l'ancienne ferme sont maintenues.</li> <li>La partie logis offre quatre fenêtres (rénovées) en façade principale, menuiserie bois et volets battants persiennés, un encadrement simple en légère saillie ; une chaîne d'angle décorative ; un soubassement simple traité différemment du reste de la façade. La porte d'entrée est disposée sur le plan de façade de l'ancienne grange, en léger retrait de la façade du logis. Une grande porte cochère à linteau droit accompagnée malgré son guichet d'une autre petite porte, toutes en bois, sont les seuls éléments d'ouverture de la façade de grange, abritées par un débord de toiture.</li> <li>■ Remarque : Le bâtiment dispose d'une couverture entièrement refaite, présentant des tuiles neuves. L'arrière du bâtiment comporte des façades dégradées et sans attrait, pourtant à forte visibilité depuis le carrefour du bas de la rue de Croze.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 5 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Volume de grange disposé à l'arrière du bâtiment d'habitation (cf. bâti suivant n°14), dans le prolongement, mais en léger retrait de façade du bâtiment précédent (n°12). Vieille façade en pierre comportant sous le débord de toit une porte cochère en bois avec guichet, linteau en arc surbaissé et à encadrement en grès rose, et une petite porte latérale.</li> <li>■ Remarque : Disposé en fond de cour privée, peu de visibilité depuis l'espace public.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 5 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Peu nombreux. Ce bâtiment est l'habitation de la ferme située à l'arrière, de volume traditionnel avec fenêtres parées de volets battants bois. (Les menuiseries et les volets ont été rénovés). Encadrement de la porte avec agrafe. Présence d'une corniche chanfreinée en bois décorative sous l'avant-toit. Léger retroussis du pan de toiture sur rue. La façade arrière, non visible depuis l'espace public, présente une forjeture adoucie de l'étage par rapport au plan du RdC, et comporte aussi un débord de toiture avec aisseliers simples.</li> <li>■ Remarque : Petit espace de jardin clos ménagé entre la façade et la rue.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| 15 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 7 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Maison correspondant à la partie logis d'une ancienne ferme. Volume bâti accolé à la maison précédente, et avant-corps de la partie grange (bâtiment suivant n°16). Mêmes caractéristiques, mais davantage architecturés : chaînes d'angle, encadrement des baies, volets battants persiennés en bois, porte d'entrée encadrée de fenêtres en pignon Est. La fenêtre du pignon ainsi que les deux fenêtres de la travée située au plus près de l'angle formé avec la grange disposent de linteaux cintrés. Corniche en bois sous l'avant-toit. Clôture basse et portillon en fer forgé délimitant l'espace de jardin situé entre la façade principale et la rue.</li> <li>■ Remarque : Présence d'une lucarne jacobine. Les châssis de fenêtre et la couverture du toit ont été rénovés.</li> </ul>                                                                                 |
| 16 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 7 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Volume de grange correspondant à la propriété précédente (cf. bâti n°15), implanté en équerre ; la façade principale est en fort retrait par rapport à la façade sur rue de l'habitation, créant un espace de cour nos clôturée. Grande toiture avec débord supporté par des aisseliers simples en bois, abritant une façade comportant notamment une porte cochère en bois avec guichet, encadrement en pierre, linteau en arc surbaissé et agrafe. Deux autres ouvertures fonctionnelles rectangulaires parées de portes mal assorties complètent la façade visible depuis la rue.</li> <li>■ Remarque : Ce bâtiment et sa grande toiture se prolongent à l'arrière de l'habitation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| 17 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 2 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancien corps de ferme avec grange et logis sous un faitage unique. La partie logis dispose de baies sur deux niveaux avec encadrements en pierre, linteaux légèrement cintrés et volets battants persiennés. Volume bâti plus grand pour la partie grange, avec une façade sur rue en retrait du logis, mais une profondeur bâtie plus importante avec un toit qui descend bas à l'arrière ; à l'avant, débord de toit dépassant l'alignement de façade du logis, soutenu (de manière apparente) par un seul véritable aisselier simple, central, en bois. Porte d'accès contiguë de la porte cochère à linteau en arc surbaissé, deuxième porte et sa fenêtre contiguë, l'ensemble des baies étant encadrées de pierre apparentes et les portes en bois.</li> <li>■ Remarque : Bâtiment d'angle de rue, offrant son large pignon aveugle de grange sur l'espace public.</li> </ul> |
| 18 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 4 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : bâtiment résidentiel réhabilité, inséré dans le tissu urbain du centre-village participant à la continuité des façades accolées de la grande rue. Le bâtiment repose sur le principe d'un plan en L, faitage principal parallèle à la rue, et un volume perpendiculaire en pénétration. Ce dernier présente une composition de façade simple mais le plus similaire aux autres façades de la rue (baies encadrées et volets battants bois en pignon et façade Ouest, et corniche décorative en bois notamment).</li> <li>■ Remarque : l'avancée de l'avant-corps est suffisamment important pour créer, dans le paysage de la rue, une séquence avant et après celui-ci.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 6 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Bâtiment le plus emblématique de la Grande rue par sa présence de façade, composée comme une ferme : partie logis avec façade ordonnancée de ses deux niveaux de baies encadrées à linteaux légèrement cintrés et à volets battants persiennés en bois, menuiserie et petit-bois des fenêtres, appuis de fenêtres ouvragés, chaînes d'angle et corniche décorative ; et partie grange en retrait, abritée de son débord de toit soutenu par deux aisseliers simples en bois, une porte d'accès, une grande porte cochère en bois avec guichet et à linteau en arc surbaissé, une autre porte cochère plus petite à linteau cintré formant porche pour traverser le bâtiment. Trois petites baies chacune différente occupe le niveau supérieur. À noter deux lucarnes sur le toit : une jacobine au droit de la façade du logis, et une autre capucine avec épi au droit de la grande porte cochère centrale.</li> <li>■ Remarque : La teinte brun foncé des tuiles participe également à distinguer ce bâtiment de ses voisins.</li> </ul> |
| 20 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 8 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Dernier bâtiment parmi le linéaire continu de la grande rue. Façade sur rue simple, composée de deux fenêtres et d'une porte cochère, toutes baies à encadrement visible. La fenêtre du RdC présente la particularité d'un linteau cintré en briques apparentes. La porte cochère est en bois, avec guichet, et présente un arc surbaissé à claveaux apparents.</li> <li>■ Remarque : Des éléments ont été réhabilités telle la réfection de la toiture, la façade reste manifestement en attente d'un ravalement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 21 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 11 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Ancienne ferme implantée en deuxième ligne par rapport à la rue. Toiture unique et plan de façade unique pour les parties logis et grange en continuité l'une de l'autre. Trois travées et deux niveaux de baies pour le logis. Encadrement en grès rose, volets battants en bois aux fenêtres. Encadrement en pierre des baies de la partie grange, avec une porte cochère en bois intégrant un guichet, et fenêtre jumelée. Débord de toiture soutenu par des aisseliers simples en bois.</li> <li>■ Remarque : Toiture neuve, fenêtres et porte modifiées pour des châssis en PVC blanc et vantail unique sur la façade du logis suite à réhabilitation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 22 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 13 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Maison d'habitation à plan carré, de volume simple. Encadrement des baies en pierre apparente, chaînes d'angle, volets battants persiennés neufs. Petite fenêtre côtoyant la porte d'entrée. En pignon, présence d'une baie triple en serlienne de type renaissance, avec linteaux taillés en accolades, et trois petites fenêtres sur le gâble de la façade pignon.</li> <li>■ Remarque : Le bâtiment a été réhabilité. Deux lucarnes jacobines neuves en toiture sont probablement issues de ces travaux de réhabilitation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 23 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 15 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : ancienne ferme réhabilitée et restructurée en bâtiment de plusieurs logements. Anciennes baies conservées et nouvelles créées selon l'ordonnement des premières. Encadrement des baies en pierre apparente, volets brisés avec panneaux à l'américaine. Chaînes d'angles. Agrafe sur le linteau de la porte d'entrée gravée de la date 1876. Ouverture et encadrement de l'ancienne porte cochère avec son linteau en arc surbaissé conservés (aménagée en entrée du bâtiment) avec débord de toit au-dessus soutenu par des consoles en bois rappelant les aisseliers d'une ferme. Deux lucarnes jacobines et une lucarne triangulaire (outeau géant) créées en toiture.</li> <li>■ Remarque : Le bâtiment a été transformé, mais en réinterprétant avec respect le langage du bâti traditionnel, et ce au cœur du centre-village, ce qui lui donne une grande visibilité.</li> </ul>                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 17 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★</li> <li>■ Éléments intéressants : ancien bâtiment réhabilité, conservant les baies et leurs encadrements apparents. Volets battants persiennés à l'américaine. Porche traversant avec encadrement en plein cintre. Petite marquise simple au-dessus de la porte d'entrée sur la façade avant et arrière. Escalier en pierre conservé sur la façade sur rue. À noter une clôture en fer forgé conservée entre la rue et le porche, délimitant le chemin de la pente en herbe.</li> <li>■ Remarque : Diverses fenêtres de toit ont été créées de manière non ordonnancées, sur les deux versants de la toiture en tuiles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 25 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 17 Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Petit bâtiment réhabilité. Plan carré, toiture en bâtière simple, couverture en tuiles. Les baies présentent un encadrement ou au minimum un linteau en bois. Les murs sont en pierre apparente non enduits, avec mise en valeur du chaînage d'angle par des pierres colorées.</li> <li>■ Remarque : néant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 26 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : Grande Rue / rue de la Suze</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Bâtiment à plan rectangulaire, toiture en bâtière simple, couverture en tuiles. Encadrement des fenêtres.</li> <li>■ Remarque : Aussi simple soit-il, ce bâtiment participe à délimiter visuellement l'espace public du parking.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 27 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : 10 Grande Rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : La mairie est un bâtiment réhabilité, implanté dans la pente dans sa longueur. Il se compose de trois sous volumes, qui se distinguent par leurs toitures différentes et formant des décrochements. Le volume en haut de la pente est le plus petit et le moins haut, couvert d'un toit avec croupe et retroussis, le volume central est le plus haut avec un toit en bâtière avec retroussis, le troisième sous-volume comporte un faitage moins haut et dont les pans de toit pénètrent dans ceux du volume central. En termes de façades, elles sont ordonnancées sur deux niveaux de baies encadrées, sans volets, aux châssis et portes blanches. La façade pignon ouest, devait comporter une arcade double, aujourd'hui modifiée en une baie cintrée avec porte ajourée, l'autre étant murée, gardant une trace visible.</li> </ul> |
| 28 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : Grande rue</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★★★</li> <li>■ Éléments intéressants : Autant pour l'extérieur que l'intérieur, bien que sa composition soit simple (nef, collatéraux, tour clocher, chevet). Construite au XIIe siècle, puis modifiée par la suite, elle conserve une architecture romane, aux façades en pierre apparente, hormis pour les murs des collatéraux enduits. Multiples corniches à arcatures, façade Ouest imposante avec peu d'ouvertures, trois portes rouges, et une triple baie en guise de rosace. À noter que le clocher est disposé entre le chevet et l'autel.</li> <li>■ Remarque : L'église St Laurent est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| 29 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adresse : rue de la Suze</li> <li>■ Intérêt d'ensemble : ★</li> <li>■ Éléments intéressants : Bâtiment d'habitation traditionnel, à plan rectangulaire, toiture en tuile avec demi-croupes en pignon. Soubassement, chaînes d'angle, baies encadrées, linteaux cintrés, volets battants persiennés en bois, deux portes d'accès, trois travées de fenêtres aux menuiseries à petits-bois sur deux niveaux.</li> <li>■ Remarque : seul bâtiment ancien du terrain, les autres constructions datent d'époques plus récentes et ont des architecture différentes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

En cas de démolition, la reconstruction de la partie non habitable doit garantir l'image architecturale du lieu et rechercher une conservation de la silhouette bâtie initiale, en visant une architecture ou un style se mariant parfaitement avec les autres bâtiments du centre ancien.

### **a. 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'ordonnement 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 baies, corniches, débords de toit, colombages, ... et ainsi pouvoir conserver la spécificité architecturale du bâtiment.

L'intégration des éléments extérieurs à la construction en façade (unité extérieure des climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles, antennes, blocs de volets roulants...) doit être soignée, être la plus discrète possible et ne pas générer des nuisances sonores pour le voisinage.

Les unités de climatisation, de pompes à chaleur et les paraboles sont Interdites en façade liée à l'alignement de fait et sur le bord de rue tel que décrit sur le schéma « Structuration de l'espace public » en zone UA.

**Les percements** sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade et où ils respectent au mieux les proportions et la modénature<sup>15</sup> 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 portes** d'entrée des bâtiments inventoriés sont conservées, restaurées ou remplacées à l'identique dans un matériau naturel.

**Les menuiseries** de fenêtres 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 d'origine sont maintenus ou restitués en façade. Les caissons sont placés en intérieur. En cas d'impossibilité technique les caissons visibles sont obligatoirement masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade.

### **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.

<sup>15</sup> *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.).*

Les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignons bois en façade, balcons filants, différenciation abusive de niveaux.

Les couleurs ne doivent pas se présenter de façon agressive. Elles sont issues du nuancier qui figure en annexe informative « Guide de la couleur ». Il est opposable aux autorisations d'urbanisme. Le blanc pur est interdit en façade.

#### b. Toitures

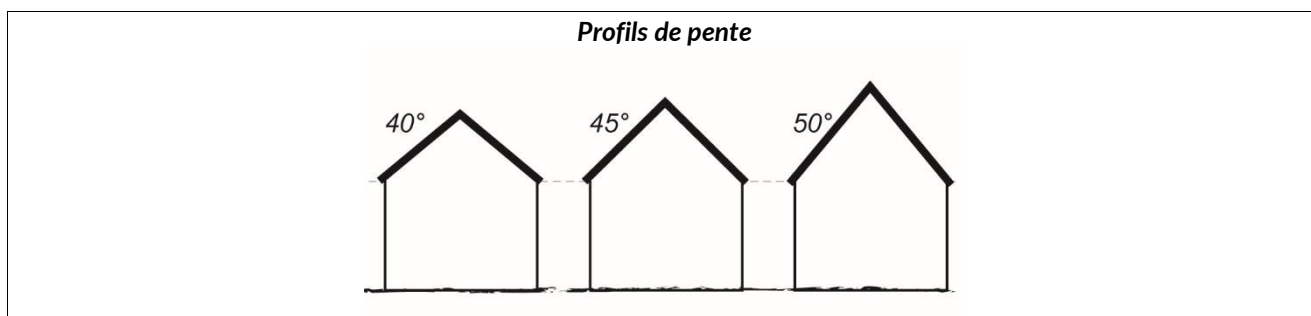
L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en toiture est interdite afin de préserver l'image d'origine de la toiture et d'éviter notamment les surépaisseurs de la silhouette de toit et de pignon, consécutives aux travaux d'isolation.

**Les toits plats et les toitures terrasses** sont interdits.

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

**Les toitures** sont à deux pans, que le faîtage soit fractionné ou non.

La pente des toitures est comprise entre 40° et 50°. Les pignons ne sont pas tronqués.



Les tuiles sont de couleur aspect, rouge à rouge flammé, posées en élément d'un nombre supérieur ou égal à 12 unités au m<sup>2</sup>.

**Les cheminées** existantes sont conservées. En cas de construction de nouvelles cheminées, elles reprennent le modèle existant sur la toiture.

Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et de ventilation doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

**Les débords** de toit en pignon ou en façade, sont au minimum de 40 cm, sauf en cas de rénovation et que ce débord est inférieur à 40 cm.

Lors des travaux, sont conservées, restaurées ou restituées :

- les sous-faces de saillie de toiture qui couronnent les façades,
- les avancées de toitures sur aisseliers, abritant les seuils de façades.



Corniche ou sous-face de toit



Avancée de toit sur aisseliers

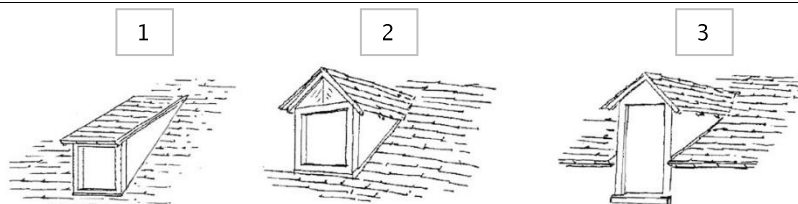
### c. Ouvertures en toitures

**Les châssis rampants** et les verrières sont admis comme dispositif d'éclairage naturel sur le versant de la toiture non visible du domaine public. Ils sont intégrés dans le pan du toit et positionnés au plus près de l'égout du toit sur une seule ligne. La pose en seconde ligne ou en décalé est interdite. Les volets roulants avec un coffre en excroissance sont interdits.

**Les lucarnes** sont le mode d'éclairage des toitures donnant sur le côté rue et visibles du domaine public. Elles ne sont utilisées que sur un seul niveau de comble. Pendantes ou non, elles sont du type à chevalet (dit aussi à la jacobine avec pignon en façade). Leur développé maximum de façade hors toiture n'excède pas 1,50 m<sup>2</sup>. Elles sont axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur.

Leur fenêtre a une largeur inférieure à celle des fenêtres situées à l'étage inférieur.

Les matériaux utilisés sont la tuile pour la toiture, un enduit ou un revêtement en zinc pour les jouées.

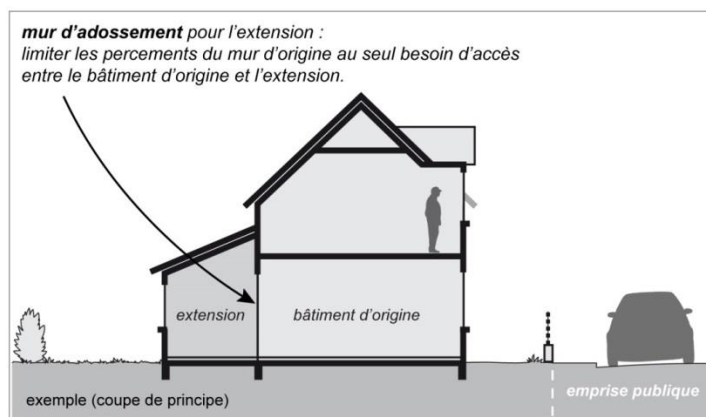


- 1 : lucarne rampante  
 2 : lucarne jacobine, à chevalet (en charpente) ou à fronton triangulaire maçonné.  
 3 : lucarne pendante (façade en charpente ou en maçonnerie).

### d. Extensions de l'habitation

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

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



En cas d'appui sur le pignon, les adjonctions sont pourvues d'une toiture ayant le même sens de faitage que celui du corps principal (schémas « adjonctions en pignon » sur l'illustration suivante).

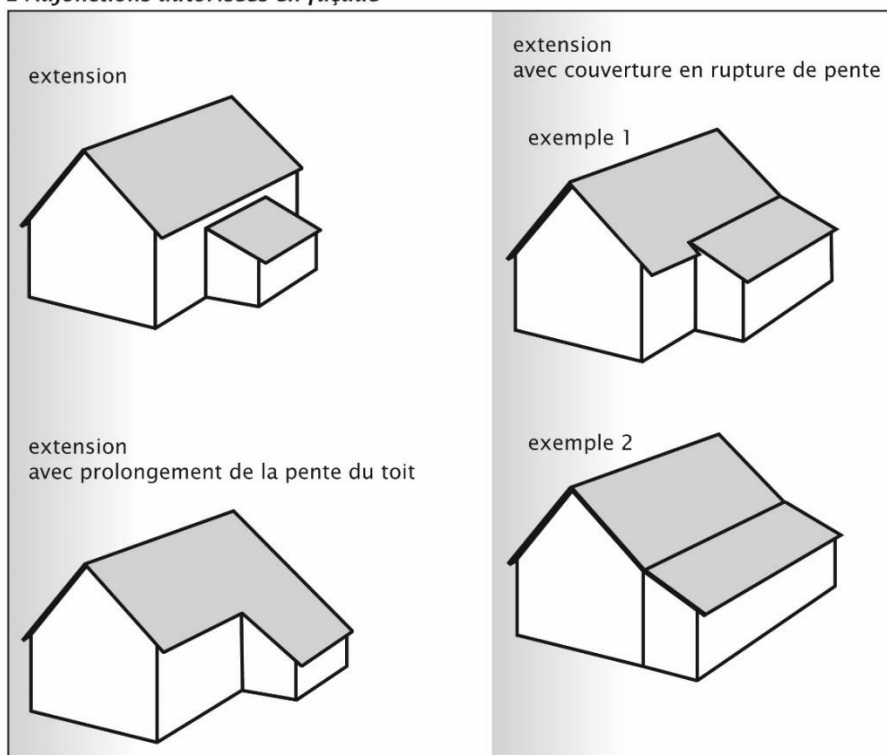
Les éléments de toiture couvrant les extensions peuvent être à un pan si :

- la ligne de faitage est appuyée au mur gouttereau (mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau),
- et si l'adjonction ne dépasse pas les pignons (schémas n°1).

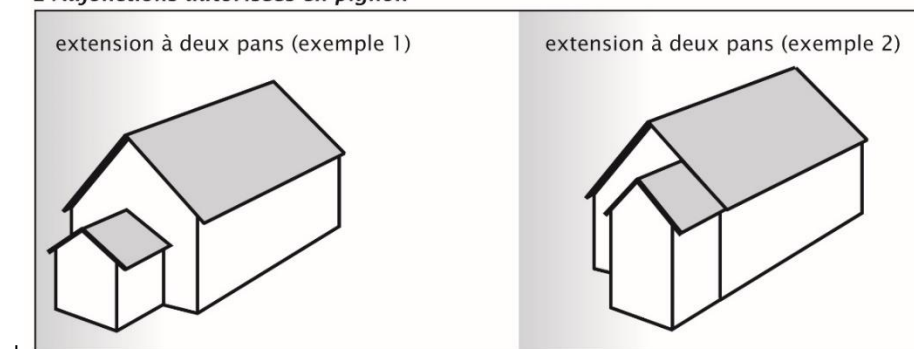
En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse. Les extensions observent de préférence la même pente que celle du corps principal. Dans tous les cas, une pente minimale de 30° est admise pour les auvents et les extensions.

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

■ **Adjonctions autorisées en façade**



■ **Adjonctions autorisées en pignon**



**e. 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, d'une piscine, etc.

Les annexes doivent présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades est soit en enduit teinté soit en matériau naturel.

**Les toitures des annexes** sont à 2 pans, avec une pente minimale de 20° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré). La toiture est en tuile de teinte rouge à rouge flammé.

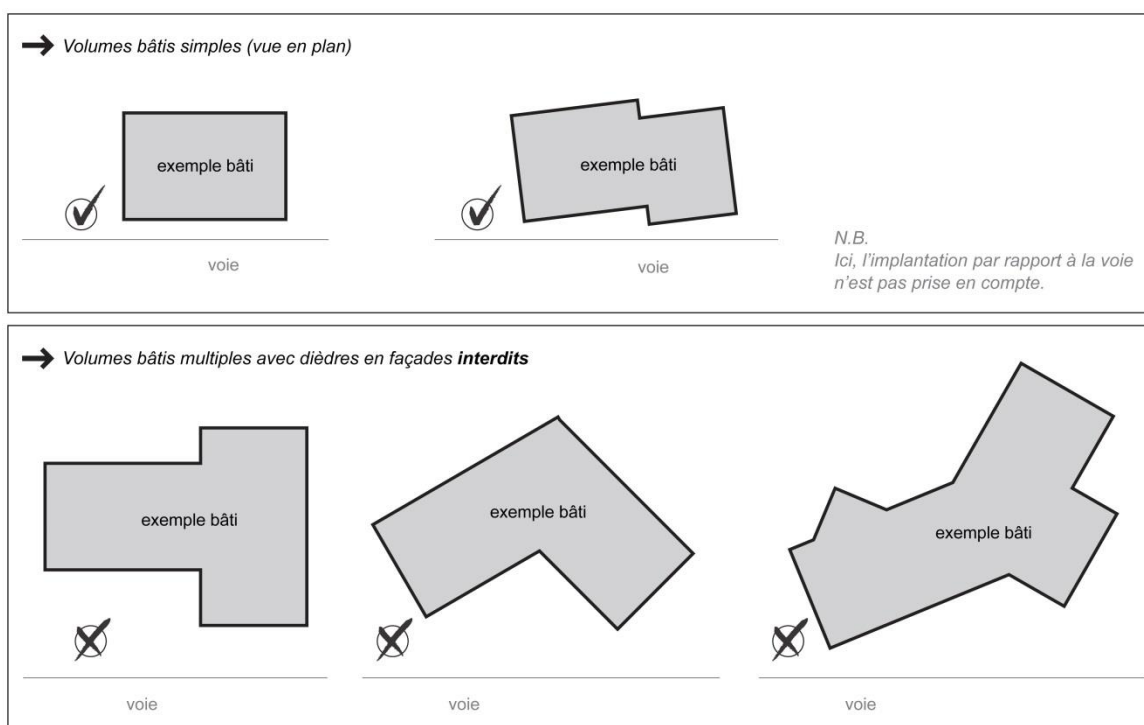
## IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB ET 1AU ET AUX AUTRES BÂTIMENTS DU SECTEUR UA

### Dans le secteur UA uniquement

Afin de garantir l'identité et l'image du centre ancien, toute construction neuve qui peut y prendre place doit s'intégrer sans heurt visuel ou fonctionnel.

En ce sens, il est demandé de respecter les caractéristiques suivantes, tout en évitant le pastiche du corps de ferme :

- gabarit similaire aux bâtis du centre ancien ;
- toiture similaire (volume et pente) ;
- volume bâti simple : un décrochement de façade est accepté, mais les dièdres<sup>16</sup> et autres retournements de façades sont interdits. Ces derniers relèvent d'un langage architectural davantage lié au pavillon de lotissement contemporain qu'à un tissu de centre ancien.



- fenêtres rectangulaires verticales. Oculus<sup>17</sup> et fenêtres carrées interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.
- porte de garage, visible ou donnant directement sur la voie, interdite si son aspect est brillant ou plus clair que la façade.

Les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les habitations, leurs extensions et les annexes.

### Dans les secteurs UA, UB et 1AU

#### a. Façades

##### – Couleurs

Les couleurs retenues sont celles du nuancier figurant en annexe informative « Guide de la couleur ».

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

Le blanc pur est interdit en façade.

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

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

<sup>16</sup> Figure formée par deux demi-plans issus d'une même droite. Par exemple, un toit à deux versants forme un dièdre.

<sup>17</sup> Petite baie circulaire ou ovale dans un mur ou au faite d'une voûte.

Sont notamment interdites, les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne et ses attributs habituels : pignon bois en façade, différenciation abusive des niveaux.

Il est toutefois recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture (s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements peuvent être en ton sur ton plus foncés.

– **L'intégration des éléments extérieurs** à la construction en façade (unité extérieure des climatisations, pompes à chaleur, paraboles, antennes, blocs de volets roulants...) doit être soignée, être la plus discrète possible et ne pas générer des nuisances sonores pour le voisinage. Les unités de climatisation, de pompes à chaleur et les paraboles sont Interdites en façade principale donnant sur la rue.

## b. Toitures

### – Types de toiture

Les toitures sont à deux pans sur les **corps principaux des constructions**, que le faîtage soit fractionné ou non.

Les toits plats sont uniquement admis **en secteur UB et 1AU** pour les annexes ou les extensions de la construction principale. Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum et 30% de la superficie totale d'emprise au sol.

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

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

Les conduits brillants sont interdits en toiture et en façade.

**La pose de capteurs solaires** est autorisée, y compris sur les toitures ; dans tous les cas de figure, ils sont soigneusement combinés, le cas échéant, avec les châssis rampants et au regard de la trame des ouvertures de la façade.

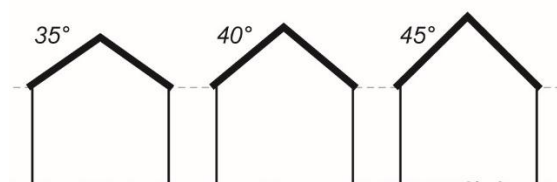
Si les panneaux ne recouvrent pas l'intégralité de la toiture, la disposition de ceux-ci doit permettre de conserver trois rangées de tuiles en partie basse du toit.

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

Les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignon bois en façade, balcons filants, différenciation abusive des niveaux.

### – Pente des toitures

La pente est comprise entre 35° et 45°.



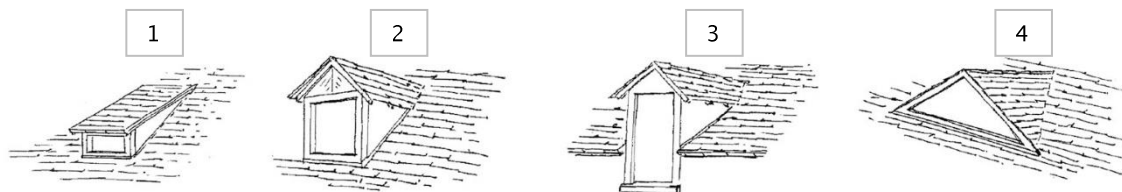
*Profils de pente*

### – Débords

En pignon ou en façade, la largeur des débords de toit est au minimum de 40 cm sauf en cas de rénovation et que ce débord est inférieur à 40 cm.

**Les lucarnes**, pendantes ou non, sont du type à chevalet (dit aussi à la jacobine avec pignon en façade). Leur développé maximum de façade hors toiture n'excède pas 1,5 m<sup>2</sup>. Elles sont axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur. Leur fenêtre a une largeur inférieure à celle des fenêtres situées à l'étage inférieur.

Sont, en outre, autorisées les lucarnes rampantes ou encastrées et les outeaux triangulaires (tous les schémas).



- |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 : lucarne rampante.<br/>         2 : lucarne jacobine, à chevalet (en charpente) ou à fronton triangulaire maçonné.<br/>         3 : lucarne pendante (façade en charpente ou en maçonnerie).<br/>         4 : outeau triangulaire (sorte de lucarne à chevalet sans joues).</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### – Couleurs

Les tuiles sont de couleur aspect rouge à rouge flammé, posées en élément d'un nombre supérieur ou égal à 12 unités au m<sup>2</sup>.

#### c. Extensions de l'habitation

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

En cas d'appui sur le pignon, les adjonctions sont traitées avec le faîtage dans le sens de celui du corps principal (schémas n°2, page suivante).

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

- la ligne de faîtage est appuyée au mur gouttereau (mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau),
- et si l'adjonction ne dépasse pas les pignons (schémas n°1).

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

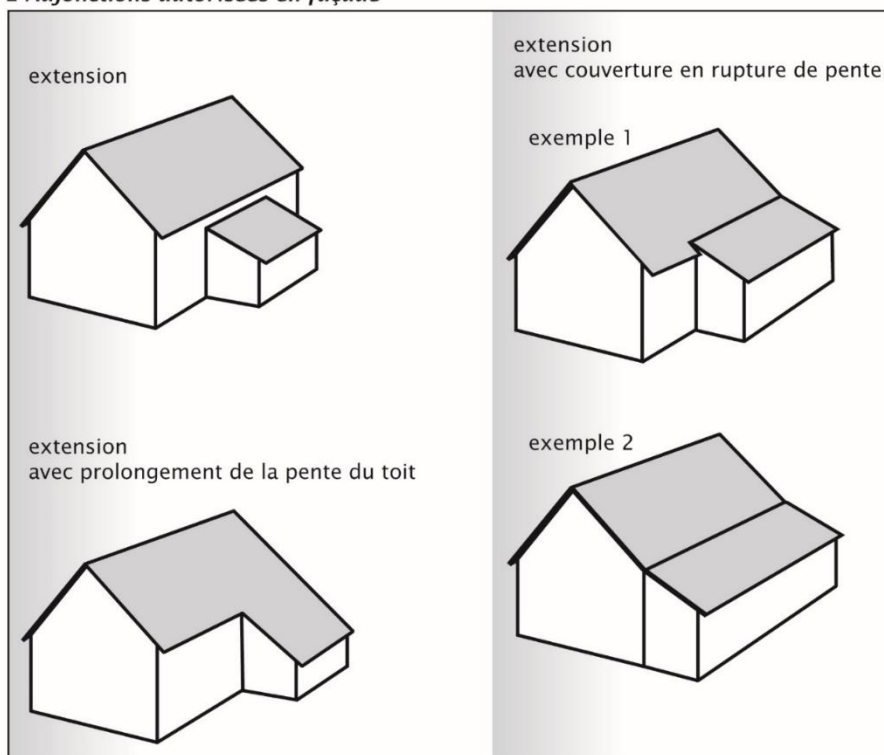
Les extensions observent de préférence la même pente que celle du corps principal.

Dans tous les cas, une pente minimale de 30° est admise pour les auvents et les extensions.

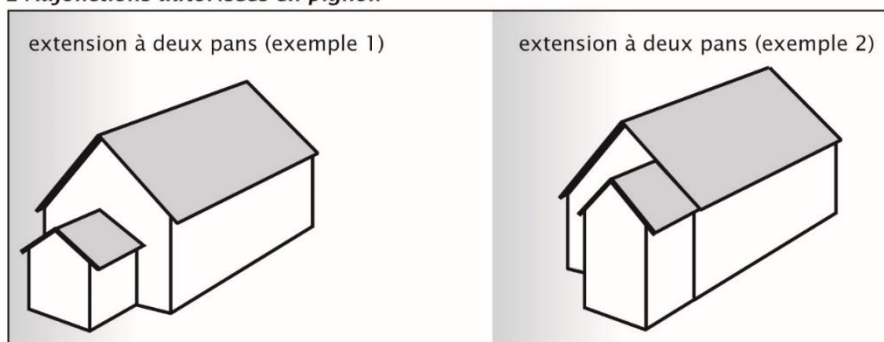
L'extension peut présenter un toit plat si l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la totalité du bâtiment.

**Le traitement des façades** respecte les règles imposées au bâtiment principal.

■ **Adjonctions autorisées en façade**



■ **Adjonctions autorisées en pignon**



**d. Annexes**

Les annexes peuvent recevoir un toit plat.

Les annexes doivent présenter un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes est soit en enduit teinté, soit en matériau naturel.

**V- LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES**

■ Bâtiments agricoles

En cas de toiture à deux pans, la pente minimale est de 12°.

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

## VI- LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

En sous-secteur UAb (pour les bâtiments situés en 1<sup>ère</sup> ligne), et secteurs UB et IAU, les bâtiments reçoivent le traitement des constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments situés en 2<sup>ème</sup> ligne du sous-secteur UAb respectent l'aspect général de leur environnement et s'intègrent bien dans celui-ci.

## VII- LES CLOTURES, LES PLANTATIONS ET LES HAIES

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

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

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

**Dans le périmètre des secteurs inondables identifiés sur le plan de zonage :**

Les clôtures doivent être à claire-voie.

Les clôtures pleines et les murs bahuts sont interdits.

### En secteur UA

**En limite sur rue :**

- les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,40 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie à 50 % de jour (barreaudage, grillage, etc.) **dans la limite de 80 cm**
- des végétaux isolés (les alignements végétaux assimilables à des haies étant interdits).

**En limites séparatives**, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles sont composées d'éléments à claire-voie à 50 % de jour

Elles peuvent comprendre une partie pleine de type mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Si la clôture est exclusivement composée de végétation, elle ne devra pas dépasser 1,60 et sera composée d'essences locales.

### En secteur UB et 1AU

Les clôtures sont de préférence de nature végétale. Dans ce cas, elles comportent au maximum 25 % de persistants.

On peut se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort ».

Les clôtures pleines sont interdites, elles doivent être ajourées à 40 % accompagnées ou non d'une haie végétale.

Sont en outre autorisés :

- des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre,
- sur les terrains en pente, des murets de soutènement. Leur hauteur est limitée à 0,50 mètre et leur arase est horizontale. Les ressauts pour épouser les pentes peuvent atteindre ponctuellement une hauteur de 0,80 mètre.

**Les clôtures sur rue et en limites séparatives** ne peuvent excéder 1,80 m.

## TITRE II - Équipements et réseaux

### a. Accès

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

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

### b. Voirie

- Prescriptions générales

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

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

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

- Les voies en impasse

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

- Cheminements pour piétons et cycles

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

### c. Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

## **2. Assainissement eaux usées**

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire.

À défaut de réseau public existant, comme en zone d'Assainissement Non Collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès de Grand Belfort.

En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seules sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaire les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Président du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

## **3. Assainissement Eaux Pluviales**

Tout nouvel aménagement doit gérer les Eaux Pluviales (EP) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux Pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

## **4. 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.

## PARTIE IV - LEXIQUE

### Annexe

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.

### Avant-corps

Partie d'un bâtiment qui est en avancée sur l'alignement de la façade, qui fait saillie du corps de logis, souvent plus haut que d'autres parties du bâtiment.

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.

### Combles

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

Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

### Débord (de toit, de toiture)

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

### Emprise publique

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,...

### Espaces libres

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

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

### Hauteur

La hauteur est mesurée en tous points de la construction, depuis le terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, gardes corps, etc. Sur les terrains en déclivité (pente supérieure à 5 %), la hauteur de la plus grande façade définie par rapport au terrain naturel ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite.

La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit.

**Hauteur totale** d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (terrain naturel). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toit plat ou de toit terrasse. Les installations techniques (antennes, cheminées ou dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité, tels garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur).

### Implantation

L'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives est comptée en tous points de la construction. Lorsqu'une construction s'implante en limite, le chéneau doit être encastré dans la toiture.

### Limites séparatives

Les limites séparatives sont des limites latérales et de fond de terrain qui correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

### Saillie

Toute partie ou élément d'une construction qui dépasse du plan de la façade (débord de toit, balcon, auvent, etc).

### Toiture terrasse ou toit-terrasse

Terrasse aménagée sur un volume bâti, formant de ce fait sa toiture. En tant que terrasse, cet espace extérieur est délimité par un garde-corps permanent et est accessible depuis le bâtiment (baie), ou depuis le sol (escalier, échelle).

### Toit plat :

Toiture à un seul pan, qui s'apparente à un plan horizontal. Son accès n'est pas prévu hormis les cas d'entretien ou de réparation. Le toit plat est souvent accompagné d'acrotères en périphérie de sa surface.

### Voie

'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.

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.

### Recul

La distance de la construction se compte en tout point de cette dernière, saillies comprises. Ne sont toutefois pas pris en compte les débords de toit.