

## Commune de Froidefontaine Plan Local d'Urbanisme

# RÈGLEMENT

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 10 décembre 2021



## Sommaire

<b>PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES.....</b>	<b>3</b>
TITRE I — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME ....	4
TITRE II — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DU CODE DE L'URBANISME .....	6
TITRE III — PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS.....	10
<b>PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>16</b>
TITRE I — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	17
Éléments du paysage .....	17
Corridors écologiques.....	27
TITRE II — MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAITRISE DE L'URBANISATION .....	28
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	28
Droit de Prémption Urbain (DPU) .....	28
Taxe d'Aménagement (TA) .....	28
TITRE III- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	29
Terrassements .....	29
Matériaux .....	29
Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions* et leurs annexes* .....	30
Les Exploitations agricoles et forestières .....	33
Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » ou d'« Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ».....	33
Les constructions à usage d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics » .....	34
Mobilier urbain .....	34
Clôtures et haies.....	35
TITRE IV — COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) .....	36
TITRE V — ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	38
Accès .....	38
Voirie.....	38
Desserte par les réseaux.....	38
<b>PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE .....</b>	<b>40</b>
TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U) .....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	43
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	43
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	44
Chapitre III : Équipement et réseaux.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB et UL .....	47
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	47
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	48
Chapitre III : Équipement et réseaux.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY.....	51
Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	51
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	52
Chapitre III : Équipement et réseaux.....	53
TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU) .....	54

---

Chapitre I <sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions .....	55
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	56
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	58
TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A) .....	59
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	60
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	61
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	62
TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N) .....	63
Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	64
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	65
Chapitre III : Équipement et réseaux .....	65
Nuancier .....	66
Lexique .....	67

# **PARTIE I**

—

# **DISPOSITIONS LIMINAIRES**

## TITRE I — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRESENT

### PLAN LOCAL D'URBANISME

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 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

**Article R111-2 :** « *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 R111-4 :** « *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 R111-20 :** « *Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.* »

**Article R111-21 :** « *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 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.*

**Article R111-22 :** « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

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

**Article R111-23 :** « *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<sup>1</sup> chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 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-soleil.* »

<sup>1</sup> Il s'agit des systèmes 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. [Arrêté du 19 décembre 2014]

**Article R111-24 :** « 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 [en] matière de plan local d'urbanisme. »

**Article R111-25 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

**Article R111-26 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R111-27 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

### Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et 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 cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

### Reconstruction à l'identique\*

---

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

Cette disposition ne s'applique pas en zone inondable si la cause de la destruction est l'inondation.

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.

### Permis de Démolir

---

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

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

**En toutes zones**, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## Performances environnementales et énergétiques

---

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

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

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

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

## Stationnement

---

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

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

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

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

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

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

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

---

**Zonage d'assainissement**

---

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

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

---

**Clôtures**

---

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme permet au conseil municipal de prendre une délibération afin de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

*Le conseil municipal de Froidefontaine s'est saisi de cette opportunité. Aussi, sur l'ensemble du territoire communal, toute édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.*

---

**Travaux de ravalement de façade**

---

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

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

*À Froidefontaine, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable.*

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

### Vestiges archéologiques

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

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

### Champ d'application des opérations

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

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

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

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

***A ce jour, la commune de Froidefontaine ne fait pas l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques.***

### Découvertes fortuites :

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

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

## Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

---

Les installations agricoles et leurs annexes\* doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des 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 Froidefontaine, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense une exploitation déclarée au titre de la réglementation des installations classées (ICPE) et sept exploitations relevant du règlement sanitaire départemental (DSP).*

Les périmètres de réciprocité figurent au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

## 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 Froidefontaine, la RN1019, qui longe le territoire communal, est classée en catégorie 2 (secteur de 250m de part et d'autre de la voie).**

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". Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les Annexes du PLU.

## Risque inondation

---

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Bourbeuse, approuvé le 13 septembre 2002. Ce document est en cours de révision depuis 2012, et son territoire d'application sera étendu (PPRi de la Bourbeuse et ses affluents).

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

## Risque sismique

---

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

*La commune de Froidefontaine est en zone d'aléa sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.*

## Décharge et dépôt illégal

---

En raison de l'instabilité du sol liée aux différents dépôts effectués au sein des décharges communales ou sur des lieux de dépôts illégaux, le règlement recense ces lieux et y interdit toute construction au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.

**À Froidefontaine, une ancienne décharge communale réhabilitée et un dépôt illégal sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme.**

## Risque mouvements de terrain

---

Froidefontaine est concernée par l'aléa liquéfaction (zones de tourbières et de boisements tourbeux) et l'aléa glissement (zones marneuses sur pente faible).

### Aléa 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.

*À Froidefontaine, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées. La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.*

## Radon

---

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L.1333-10, R.1333-13 à R.1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque, lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon. Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

*La commune de Froidefontaine se situe dans une zone à potentiel radon faible.*

*Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.*

---

## Risques technologiques

---

### Entreprise classée SEVESO

Le territoire de Froidefontaine abrite un établissement classé Seveso, seuil haut, abritant un dépôt de produits chimiques, les Etablissements Beauseigneur. La zone d'exploitation fait l'objet d'un arrêté de risques technologiques, qui identifie les périmètres de risques dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières définies dans l'arrêté.

**Le périmètre regroupant l'ensemble des zones de risques est reporté au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral en vigueur.** *Pour information, le tableau page suivante mentionne les possibilités de constructions au sein des différentes zones de risques cartographiées dans l'arrêté préfectoral (les cartes sont également présentes à la fin du présent règlement).*

*L'entreprise fait également l'objet d'un périmètre particulier d'intervention dont le document figure dans les annexes informatives.*

Description	Type d'effet	Distance d'effets (en mètres)				Gravité	Probabilité	Urbanisation
		Effets métaux significatifs	Effets métaux	Effets irréversibles	Bris de vitre			
Dispersion de chlore par mélange accidentel eau de javel/acide (avec capteur de chlore)	toxique	80	90	140	sans objet	sérieux	Evénement très improbable	<b>irréversibles :</b> * aménagement et extension de constructions existantes possibles * nouvelles constructions et changement de destinations possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles
Explosion d'un nuage de vapeurs inflammables en fosse (bâtiment D)	surpression	7	9	19	35	modéré	Evénement improbable	* <b>significatifs :</b> aucune construction autorisée, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement * <b>létaux :</b> aménagement et extension de constructions existantes possibles ; nouvelles constructions et changement de destinations possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux ou significatifs * <b>irréversibles :</b> nouvelles constructions autorisée, des dispositions doivent néanmoins être introduite pour réduire la vulnérabilité des projets dans ces zones.
Explosion confinée de la chaudière (bâtiment C)	surpression	16	20	44	83	modéré	Evénement improbable	
Explosion de cuve dans le bâtiment D	surpression	20	23	60	123	modéré	Evénement improbable	
Incendie généralisé (bâtiment B)	thermique	26	36	50	sans objet	modéré	Evénement possible mais extrêmement peu probable	* <b>significatifs :</b> aucune construction autorisée, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement * <b>irréversibles :</b> aménagement et extension de constructions existantes possibles ; nouvelles constructions et changement de destinations possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets létaux ou significatifs
Incendie généralisé (bâtiment C)	thermique	11	16	22	sans objet	modéré	Evénement possible mais extrêmement peu probable	
Feu de fosse (bâtiment D)	thermique	26	30	35	sans objet	modéré	Evénement possible mais extrêmement peu probable	

Canalisation de Transport de Matières Dangereuses

La commune de Froidefontaine est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression :

- Andelnans-Delle (Meroux-Delle) DN 100, enterrée ;
- Andelnans-Delle (Meroux-Delle) DN 100, aérienne ;
- Cernay-Montbéliard DN 250 ;
- Froidefontaine-Froidefontaine (DP) DN80 ;
- Froidefontaine-Froidefontaine (DP) DN100 ;
- Morelmaison-Oltingue (Marches Nord-Est) DN 900 (ouvrage dont les effets atteignent la commune) ;
- EMP-C-900510 (installation annexe située sur la commune).

Les canalisations ainsi que leurs zones de dangers afférentes font l'objet de servitudes d'utilité publique (Arrêté préfectoral 90-2017-11-13-004 du 13/11/17).

	SUP 1	SUP 2	SUP 3
1971-Andelnans-Delle (Meroux-Delle) Ø 100 mm, 67,7 PMS bars enterrée	25 m	5 m	5 m
1971-Andelnans-Delle (Meroux-Delle) Ø 100 mm, 67,7 PMS bars aérienne	25 m	13 m	13 m
1990-Cernay-Montbéliard Ø 250 mm, 67,7 PMS bars enterrée	75 m	5 m	5 m
1971-Froidefontaine-Froidefontaine (DP) Ø 80 mm, 67,7 PMS bars enterrée	15 m	5 m	5 m
1971-Froidefontaine-Froidefontaine (DP) Ø 100 mm, 67,7 PMS bars enterrée	25 m	5 m	5 m
1999-Morelmaison-Oltingue (Marches Nord-Est) Ø 900 mm, 85 PMS bars enterrée	470 m	5 m	5 m
EMP-C-900510	35 m	6 m	6 m

**Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme**, sachant que les restrictions supplémentaires liées aux SUP 2 et SUP 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

- SUP1: 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.
- SUP2: L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- SUP3: L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Coordonnées de l'exploitant : G.R.T. Gaz. - DO – PENE  
DMDTT – CTT Urbanisme  
Boulevard de la République BP 34  
62232 ANNEZIN

# **PARTIE II**

—

# **DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

## TITRE I — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### Eléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43 5° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut « *Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* ».

**Prescriptions :** Les arbres et arbustes présents devront être maintenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres ou d'arbustes, une autorisation est nécessaire. Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés (compensation à 100% dans le cadre de l'aménagement d'ensemble).

Dans les secteurs de prairies permanentes, aucune construction n'est autorisée.

Identifiant (cf. carte page suivante)	Descriptions et photographies
<b>A</b>	Alignement d'arbres le long de la D23 
<b>B</b>	Bosquet le long de la D23 
<b>C</b>	Bosquet le long de la D23, en face de l'entreprise Beauseigneur 

<p><b>D, J, W, Gg</b></p>	<p>Bande boisée au nord, à l'est et au sud de l'entreprise Beauseigneur</p>  <p>The first photograph shows a residential area with houses and a dark fence. The second shows a wide grassy field with utility poles. The third shows a large industrial building with a sign that reads 'Ets BEAUSEIGNEUR'. The fourth shows a small, partially obscured structure in a wooded area.</p>
<p><b>E</b></p>	<p>Arbre, rue des Foinez</p>  <p>The photograph shows a large, mature tree without leaves, situated in a residential yard with a house and a fence in the background.</p>

F	<p>Bande boisée le long de la rue Bois la Ville</p> 
G	<p>Bande boisée le long de la rue Bois la Ville</p> 
H	<p>Bosquet proche de l'exploitation agricole, rue Bois la Ville</p> 
I	<p>Arbre, rue de la Tuilerie</p> 

<b>K</b>	<p>Bande boisée entre les habitations rue du Stade et l'Anneau</p> 
<b>L</b>	<p>Bande boisée entre l'entreprise SOMP et l'Anneau</p> 
<b>M</b>	<p>Bande boisée à l'est de l'entreprise SOMP</p> 
<b>N</b>	<p>Arbres le long de la rue de Brebotte</p> 

<p>O</p>	<p>Bande boisée, rue de Brebotte</p> 
<p>P</p>	<p>Arbre, rue Principale</p> 
<p>Q</p>	<p>Arbres, cour de l'école</p> 
<p>R</p>	<p>Arbre, rue de Brebotte</p> 

<b>S</b>	<p>Prairie permanente, au sud-est du territoire communal</p> 
<b>T</b>	<p>Prairie permanente, à l'est des Ouches</p> 
<b>U</b>	<p>Arbre, D23</p> 
<b>V</b>	<p>Arbre, D23</p> 

<b>X</b>	<p>Bande boisée, chemin de la Carrière</p> 
<b>Y</b>	<p>Bande boisée, chemin de la Carrière</p> 
<b>Z</b>	<p>Bosquet, chemin de la Carrière</p> 
<b>Aa</b>	<p>Bande boisée de part et d'autre du chemin de la Carrière</p> 

<p><b>Bb</b></p>	<p>Ensemble arboré, au sud de la zone UA</p> 
<p><b>Cc</b></p>	<p>Alignement d'arbres, le long du canal</p> 
<p><b>Dd</b></p>	<p>Alignement d'arbres, le long du canal</p> 

<b>Ee</b>	<p>Prairie permanente, le long du canal</p> 
<b>Ff</b>	<p>Arbre isolé et alignement d'arbres à proximité de la prairie permanente au bord du canal</p> 
<b>Hh</b>	<p>Bosquet à l'arrière de l'entreprise Sogycobois</p> 
<b>li</b>	<p>Vergers, à proximité des Ouches</p> 



## Corridors écologiques

Conformément à l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme, **25 secteurs** contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

## TITRE II — MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET MAÎTRISE DE L'URBANISATION

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

### Droit de Prémption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un DPU simple ou renforcé sont figurés sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

### Taxe d'Aménagement (TA)

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe, dans le Territoire de Belfort, est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) (sauf renonciation expresse par délibération),

La délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable (*construction ou aménagement*) x valeur forfaitaire (*sauf valeur fixe pour certains aménagements*) x  
taux fixé par la collectivité territoriale

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Les secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement sont délimités sur le plan correspondant en annexe.

## TITRE III- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

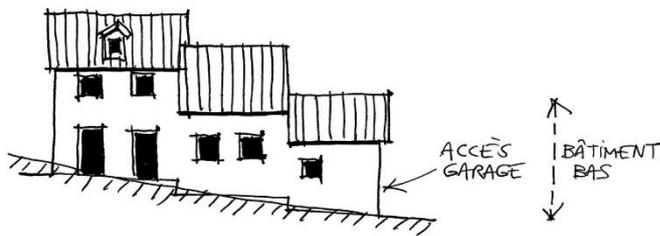
### Terrassements

Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°, sauf pour les terrains situés en contre bas des voies qui les desservent. Dans ce cas précis, l'aménagement du terrain se fera de la manière la plus douce possible (par le biais de plantations de différentes hauteur ou de tout aménagement paysager).

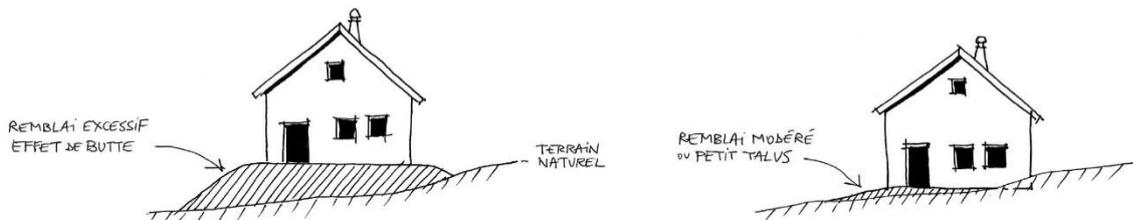
**En secteur UA**, les remblais ne doivent pas créer d'effet de pente ni de butte



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



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



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

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

### Matériaux

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

## Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\*

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\* situées en zone **A** et **N** reçoivent le même traitement que les constructions de la zone **1AU**.

### FAÇADES

Les façades seront de couleur pastel, telles que ocre, jaune, beige, etc. en référence aux teintes autorisées pour les façades par le nuancier spécifique créé pour la commune de Froidefontaine annexé à ce règlement et également disponible en mairie.

Le blanc pur, le noir et les teintes violentes sont proscrits.

La même couleur sera utilisée pour toutes les façades sauf des nuances liées à des détails architecturaux.

Dans le cas de constructions accolées, les teintes, si elles doivent être différentes, resteront en harmonie.

Dans le cadre de constructions jumelées, la teinte sera choisie pour l'ensemble du bâtiment.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui pourront avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

**En secteurs UA et UB**, pour la rénovation des anciennes constructions traditionnelles, une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

- Toute **modification ou ravalement de façade** conserve les éléments architecturaux et décoratifs existants (chaînage d'angles, voûtes, appuis et linteaux de fenêtres, frises...). Les linteaux, chaînes d'angles et tous éléments décoratifs en pierre naturelle ne doivent ni être recouverts ni être peints.
- L'**isolation thermique** par l'extérieur (ITE) sur le bâti ancien est interdite afin de conserver la spécificité du bâtiment et d'éviter la dissimulation de ses caractéristiques : soubassements, encadrements de baie, corniches, débords\* de toit, colombages, etc.
- Les **percements** peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade. Ils respectent au mieux les proportions et la modénature\* existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.
- Les **menuiseries neuves** sont réalisées, dans le dessin d'origine de la construction. Elles doivent être de même nature et identiques à l'ensemble du bâtiment. Elles doivent être plus hautes que larges et les baies de grande surface d'un seul tenant sont à éviter.
- 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 en cas de 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 et/ou les tabliers visibles doivent obligatoirement être masqués par un lambrequin décoratif permettant de dissimuler le caisson tout en habillant la façade.
- Les **portes** des anciennes fermes doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique dans un matériau naturel.
- 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 constructions en bois ayant l'apparence d'un chalet de montagne sont interdites ainsi que ses attributs habituels : pignon bois en façade, différenciation abusive des niveaux.
- Pour les détails d'architecture et d'ornement, l'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions est interdite. L'emploi de bois et de pierre naturelle est recommandé.
- Les conduits en matériaux brillants (type inox) sont interdits en façade. Ces conduits sont toutefois autorisés s'ils font l'objet d'un habillage d'une teinte similaire à la façade (maçonnerie, etc.).

## TOITURES

**En secteurs UA et UB**, les matériaux autorisés sont les tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, posés en élément d'un nombre supérieur ou égal à 12 au m<sup>2</sup>.

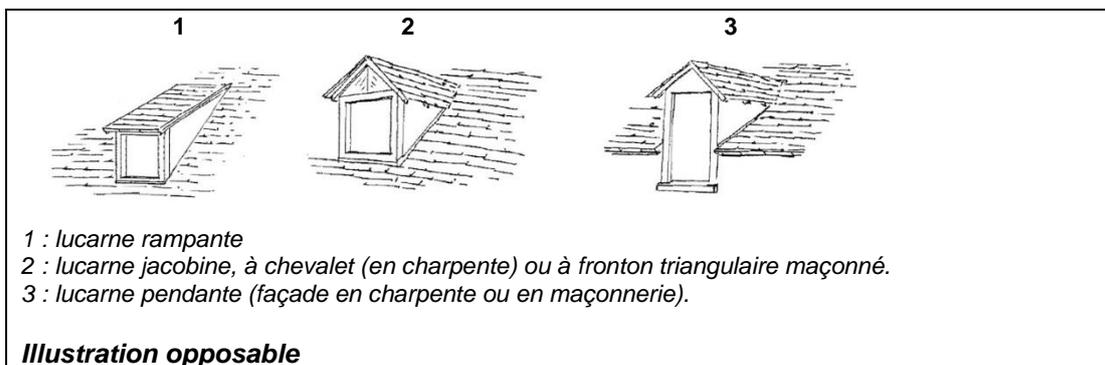
La réfection et l'extension des toitures existantes pourront se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toits plats et toits terrasses, ainsi qu'aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En secteur UA**, seules les toitures à deux pans, dont la pente est comprise entre 40° et 50° sont autorisées. Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

Dans le cas de combles\* aménageables, les ouvertures effectuées sur le toit seront réalisées de manière la plus discrète possible par des châssis rampants, des verrières ou des lucarnes\*.

- **Les châssis rampants et les verrières** sont admis uniquement sur le versant de la toiture non visible du domaine public. Leur surface ne doit pas excéder 1m<sup>2</sup>. Ils doivent être 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 et en décalée est interdite. Les volets roulants avec un coffre en excroissance sont interdits.
- En cas de création de **lucarnes\***, seules les lucarnes\* représentées sur le schéma ci-dessous sont autorisées. Elles ne sont utilisées que sur un seul niveau de comble. 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 (schémas 2 et 3). Les matériaux utilisés sont la tuile pour la toiture, un enduit ou un revêtement en zinc pour les jouées.



**En secteur UA**, la pose de capteurs solaires n'est autorisée que lorsqu'ils sont non visibles depuis le domaine public.

**En secteurs UB et 1AU**, les toitures doivent comporter deux pans minimum, dont la pente est comprise entre 40° et 50°. Les toitures terrasses ou les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% de l'emprise au sol\* totale de la construction.

**En toutes zones, en cas de toit en pente**, les toitures présentent un débord\* de 40 cm minimum, sauf en cas de d'impossibilité technique due à une implantation en limite. Cette disposition n'est pas applicable aux lucarnes\*.

Les toits à 1 pan sont admis pour les extensions\*.

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

Les cheminées existantes sont conservées. En cas de construction de nouvelles cheminées, elles reprennent le modèle existant sur la toiture. Les conduits de cheminée et de ventilation doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage. Les conduits en matériaux brillants (type inox) sont interdits en toiture et en façade. Ces conduits sont toutefois autorisés s'ils font l'objet d'un habillage de couleur mate (maçonnerie, etc.).

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui pourront avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

### EXTENSIONS\* DE L'HABITATION

---

**En secteur UA**, les extensions\* adossées à la façade principale 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 proportionné 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 faîtage que celui du corps principal.

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

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, toutefois, une pente minimale de 30° est admise pour les auvents et les extensions\*.

### ANNEXES\*

---

**En secteurs UA, UB et 1AU**, les **façades des annexes\*** doivent être traitées de manière à s'harmoniser à la construction principale présente sur la parcelle en présentant un aspect extérieur soigné.

Le revêtement des façades des annexes\* est soit en enduit teinté soit en matériau naturel peint.

Les annexes\* totalement métalliques ou plastiques (résine) sont interdites.

**En secteurs UA et UB**, seuls les toits à deux pans sont autorisés dont la pente doit être de 15° minimum et les débords\* de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade, sauf en limite séparative (chéneau encastré). Les matériaux autorisés sont les tuiles de couleur « terre cuite » de teinte rouge à rouge flammé. Le fibrociment en plaques ondulées ainsi que la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits.

**En secteur 1AU**, les annexes\* peuvent être à toits plats ou à deux pans. Dans ce cas, la pente sera de 15° minimum. Les matériaux autorisés sont les tuiles de couleur « terre cuite » de teinte rouge à rouge flammé ou ardoisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de toits plats.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments translucides tels que les vérandas, couvertures de piscines, serres, etc. qui pourront avoir des caractéristiques spécifiques adaptées à leur fonction.

## Les Exploitations agricoles et forestières

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé. On recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes.

La pente de toiture ne pourra être inférieure à :

- 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- 10° pour les bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles sont végétalisées, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

**En zone A**, les serres maraîchères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque sont admis.

**En secteur UA**, les toitures sont à deux pans et doivent présenter une pente minimale de 30°. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions accolées à un bâtiment déjà existant. Les toitures doivent être en tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, posés en élément d'un nombre supérieur ou égal à 12 au m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En zones A et N**, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\* et leurs annexes\* reçoivent le même traitement que les constructions de la zone **1AU**.

## Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » ou d'« Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire »

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé. On recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes. Les toitures seront à deux pans, ou à un pan pour les constructions accolées à une construction déjà existante.

**En secteur UY**, les toits seront :

- à deux pans, dans ce cas :
  - la pente de toiture ne pourra être inférieure à 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - la pente de toiture ne pourra être inférieure à 14° pour les bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>,
- à toits plats végétalisés.

**En secteurs UA, UB et 1AU**, le traitement des façades et des toitures doit respecter les prescriptions du paragraphe « *Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions* ».

**En secteurs UA et UB**, pour la rénovation des anciennes constructions traditionnelles, le traitement des façades et des toitures doit respecter les prescriptions du paragraphe « *Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions* ».

**Les constructions à usage d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics »**

Lorsque les constructions sont situées à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine ou à urbaniser, l'architecture doit s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (volume et teintes). Dans les autres cas, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu agricole, naturel ou boisé. On recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

Les toitures ne doivent pas être d'aspect tôles brutes ou brillantes. Les toitures seront à deux pans, ou à un pan pour les constructions accolées à une construction déjà existante.

**En secteur UA**, les toitures doivent présenter une pente minimale de 30°. Les toitures doivent être en tuiles de couleur « terre cuite », rouge à rouge flammé, posés en élément d'un nombre supérieur ou égal à 12 au m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**En secteur UB, UL et 1AU**, la pente de toiture ne pourra être inférieure à :

- 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- 14° pour les bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>.

**En secteur UY**, les toits seront :

- à deux pans, dans ce cas :
  - la pente de toiture ne pourra être inférieure à 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - la pente de toiture ne pourra être inférieure à 14° pour les bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup>,
- à toits plats végétalisés.

**En zones A et N**, les constructions sont traitées de manière à être le moins visible dans le paysage et en ayant un aspect le plus naturel possible afin de s'intégrer au milieu naturel ou boisé. Elles sont d'aspect bois et l'utilisation de matériaux laissés bruts ou brillants est interdite. On choisira des teintes sombres (couleur bois, brun ou vert).

**Mobilier urbain**

Les petits équipements tels qu'abris bus, transformateurs électriques, distributeurs, etc., seront intégrés au mieux au milieu environnant, par l'utilisation de matériaux et de couleurs s'harmonisant avec le domaine bâti.

## Clôtures et haies

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en termes de sécurité

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

**En zone inondable**, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie et inversement.

### EN ZONES UA, UB ET 1AU

Les clôtures et les haies ne doivent pas excéder **1,50 m sur rue**.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 1,50 m de hauteur pour l'ensemble sur rue.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Les clôtures et les haies ne doivent pas excéder **1,80 m en limite séparative**.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,50 m. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 1,80 m de hauteur pour l'ensemble en limite séparative.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

### EN ZONE UY

Les clôtures et les haies ne doivent pas excéder **2 m sur rue et en limite séparative**.

Toutefois les clôtures pleines et les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 m. Ils peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, etc.) dans la limite de 2 m de hauteur pour l'ensemble sur rue et en limite séparative.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

### EN ZONES A ET N

Les clôtures sont adaptées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

## TITRE IV — COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

### Calcul du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante à la parcelle ou à l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}$$

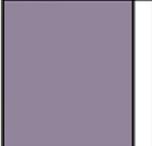
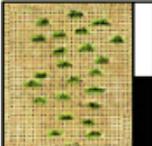
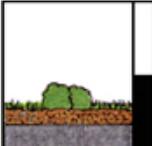
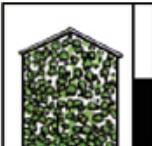
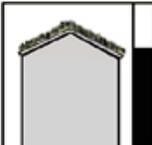
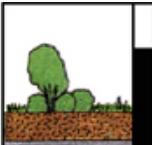
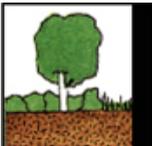
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0,7).

Coefficient valeur écologique  
par m<sup>2</sup> de type de surface

## Description des types de surface

	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier, toiture)
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée. <u>Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</u>
	Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)
	Espaces verts sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune (par exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, bassin, mare, noue)

## TITRE V — ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Accès

#### EN TOUTES ZONES

Les accès aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles générales de desserte, défense contre incendie, protection civile, sécurité routière.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Voirie

#### EN ZONE U ET AU

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions seront fonction du trafic à prévoir et de l'usage qu'elles supportent. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### EN SECTEUR UY

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres ;
- les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

### Desserte par les réseaux

#### A- Eau potable

#### EN ZONES U ET AU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

#### EN SECTEUR UY

*Pour les installations industrielles :*

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux entraîne le refus du permis de construire.

*Pour les autres constructions :*

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent être raccordées au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

#### EN ZONES A ET N

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### EN TOUTES ZONES

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Eaux résiduaires industrielles* : les installations industrielles se conformeront à la législation en vigueur.

## C- Eaux pluviales

### EN ZONES U ET AU

---

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

### EN SECTEUR UY

---

L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers le réseau public existant
- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement seront traitées sur le site avant rejet au réseau public ou tout autre exutoire.

### EN ZONES A ET N

---

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

## D- Réseaux secs

### EN ZONES U ET AU

---

Les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# **PARTIE III**

## **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE**

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

**Les mots suivis d'un astérisque \* sont définis dans le lexique p.XX.**

## ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

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

## ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

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

Elle regroupe deux secteurs mixtes à dominante résidentielle et un secteur à vocation d'activités. Il s'agit :

- **UA** : zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte la majeure partie des constructions anciennes du village. Elle correspond au périmètre délimité des abords lié à l'église inscrite aux Monuments Historiques,
- **UB** : zone mixte, à vocation principale d'habitat, qui comporte les constructions récentes du village. Quelques constructions anciennes y sont présentes et sont intégrées dans le tissu urbain récent. Elle comprend un sous-secteur **UL** à vocation de loisir qui accueille l'actuelle salle communale.
- **UY** : zone à vocation d'activités des secteurs secondaires et tertiaires.

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

Elle concerne deux secteurs urbanisables à court terme (**1AU**), équipés par les viabilités publiques existantes ou en cours de réalisation :

- « Anneau »,
- « Les Ouches ».

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

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

Cette zone comprend un secteur **As** destiné à permettre l'implantation de la station d'épuration intercommunale.

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

C'est une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers, etc.),
- des massifs forestiers et espaces boisés,
- des espaces naturels à protéger.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Ne** : secteur de forte valeur écologique et paysagère aux protections renforcées ;
- **NL** : secteur à vocation de loisir qui accueille des terrains de sport
- **NLc** : secteur accueillant un abri de chasse.

# **TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Préventions des Risques inondation (PPRi) du bassin de la Bourbeuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 13 septembre 2002.

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
⊙ Exploitation agricole	Logement	⊙ Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	⊙ Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerces de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊙ Bureau
		⊙ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		⊙ Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf les piscines).
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- 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 antennes relais.

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

Sont admis :

- Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, Code de l'Environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont liées à une exploitation agricole existante et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.

- Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de fait par rapport aux constructions voisines. Un recul de  $\pm 2$  m par rapport à cet alignement de fait est toléré.

Le long des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 4 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

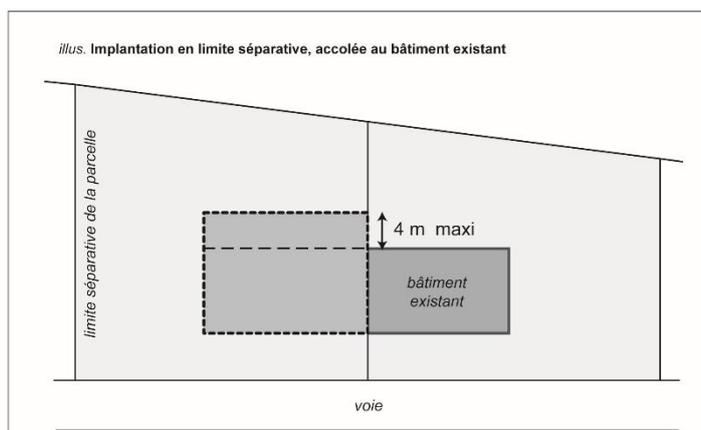
Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m).
- soit en limite séparative uniquement lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin ou lors de la construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :
  - la même hauteur,
  - la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faîtage principal et les mêmes pentes de toit),
 en limite séparative.

En limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).



Les annexes\* peuvent s'implanter en limite séparative en respectant un recul égal à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives de propriété, cette distance ne pouvant être inférieure à 2 m ( $H/2$  minimum 2 m).

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les annexes\* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale\* n'excède pas 2,50 m de hauteur totale\* sur lesdites limites séparatives.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

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

---

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

L'espace minimum imposé est de :

- 6 mètres entre deux constructions principales,
- 3 mètres entre une construction principale et une annexe\*.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions, sauf si l'aménagement projeté accentue la nuisance.

### **A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés dès lors qu'ils sont enterrés au minimum sur les 2/3 de leur hauteur et lorsque la nature du sol le permet.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

## **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées. Les garages doivent être incorporés aux constructions en façade sur voie. S'ils sont implantés en 2<sup>ème</sup> ligne, ils peuvent être distincts de la construction principale.

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

- pour les logements :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place devant être réalisée en dehors des allées d'accès au garage ;
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;
  - 1 place de stationnement par logement créé en cas de rénovation ou réhabilitation de construction, *Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*
- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement :
  - 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB et UL

Dans le périmètre de risques technologiques de l'entreprise classée Seveso seuil haut, nonobstant les prescriptions ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions liminaires, aux annexes et de se référer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Le présent règlement définit notamment les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur UB. Toutefois, les modalités d'aménagement d'une partie du secteur UB, au « Pré Taureau », figurent également dans la pièce 4 relative aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

### Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

#### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	⊙ Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	⊙ Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerces de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊙ Bureau
		⊙ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		⊙ Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf les piscines).
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.
- **En secteur UL**, l'implantation de constructions ou d'installations ou l'imperméabilisation sur le forage d'eau potable situé à l'arrière de la salle communale sont interdites.

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

Sont admis :

- Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, Code de l'Environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de fait par rapport aux constructions voisines. Un recul de  $\pm 2$  m par rapport à cet alignement de fait est toléré.

Le long des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 4 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

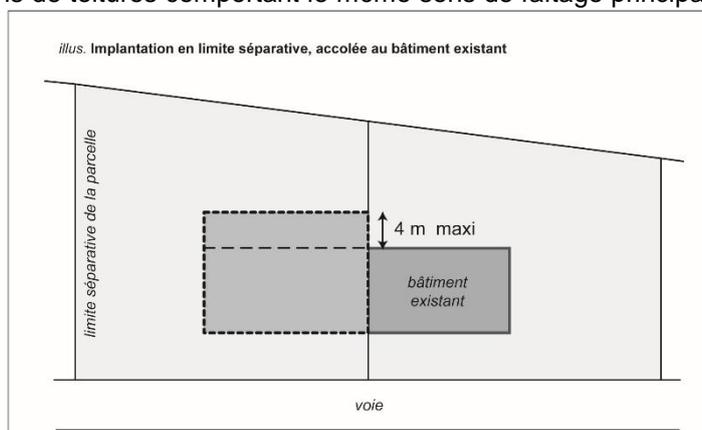
Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ( $H/2$ , minimum 3 m).
- soit en limite séparative uniquement lorsqu'une construction est déjà implantée en limite sur le fonds voisin ou lors de la construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :
  - la même hauteur,
  - la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faîtage principal et les mêmes pentes de toit),
 en limite séparative.

En limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).



Les annexes\* peuvent s'implanter en limite séparative en respectant un recul égal à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives de propriété, cette distance ne pouvant être inférieure à 2 m (H/2 minimum 2 m).

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les annexes\* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale\* n'excède pas 2,50 m de hauteur totale\* sur lesdites limites séparatives.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions.

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

---

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

L'espace minimum imposé est de :

- 6 mètres entre deux constructions principales,
- 3 mètres entre une construction principale et une annexe\*.

Toutefois, lorsque des constructions préexistantes ne respectent pas le recul minimal visé ci-dessus, leurs aménagements et extensions\* peuvent s'aligner avec les façades préexistantes desdites constructions, sauf si l'aménagement projeté accentue la nuisance.

### **A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés dès lors qu'ils sont enterrés au minimum sur les 2/3 de leur hauteur et lorsque la nature du sol le permet.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

## **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

En secteur **UL**, le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées. Les garages doivent être incorporés aux constructions en façade sur voie. S'ils sont implantés en 2<sup>ème</sup> ligne, ils peuvent être distincts de la construction principale.

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

- pour les logements :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place devant être réalisée en dehors des allées d'accès au garage ;
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;
  - 1 place de stationnement par logement créé en cas de rénovation ou réhabilitation de construction, *Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*
- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement :
  - 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

## **Chapitre III : Équipement et réseaux**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

**Dans le périmètre de risques technologiques de l'entreprise classée Seveso seuil haut**, nonobstant les prescriptions ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions liminaires, aux annexes et de se référer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

### Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

#### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	⊙ Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf les piscines et les plans d'eau nécessaires au processus industriel).
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.

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

Sont admis :

- Les constructions nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements situés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les dépôts à conditions :
  - d'éviter les risques et nuisances éventuels ;
  - de les insérer dans le paysage, masqués par la végétation ou à l'arrière des constructions existantes.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars isolés plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à leur hauteur, sans jamais être inférieure à 10 m.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au sein de la zone UY, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones A ou N, le recul doit être égal à la hauteur de la construction ( $H = L$ ).

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, le recul doit être égal à la hauteur de la construction, sans être inférieur à 10 m ( $H = L$ , minimum 10 m).

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

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

L'espace minimum imposé est de 7 m.

#### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les ouvrages techniques tels que les cheminées, silos, ou grues, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas accolées à la construction liée à l'activité, ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux. Les sous-sols sont autorisés dès lors qu'ils sont enterrés au minimum sur les 2/3 de leur hauteur et lorsque la nature du sol le permet.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

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

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,3 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Toute nouvelle implantation doit donc s'intégrer par son aspect, sa forme, son volume, ses couleurs, ...dans le paysage urbain préexistant.

Lorsque des bâtiments sont situés sur des terrains jouxtant les secteurs UA ou UB, l'épaisseur minimum des masses végétales (à feuillage persistant) à créer dans le but d'amortir les bruits, de retenir les poussières et de régénérer l'air, sera de 5 m.

**D- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations est assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de place de stationnement à créer pour le personnel, les visiteurs et les livreurs devra correspondre aux besoins estimés pour le type d'activité.

En plus de la surface nécessaire au stationnement des véhicules légers, sera réservé également en dehors de la voie publique ou privée, une aire d'évolution nécessaire aux véhicules lourds pour le chargement ou le déchargement du matériel et des marchandises et aux véhicules de transport collectif du personnel. Ces aires figureront au plan de circulation qui accompagnera obligatoirement toute demande de permis de construire.

**Chapitre III : Équipement et réseaux**

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

## **TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)**

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AU.

Les modalités d'aménagement de cette dernière figurent également dans la pièce 4 relative aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

## Chapitre I<sup>er</sup> : Usages des sols et destinations des constructions

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	⊙ Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	⊙ Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerces de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊙ Bureau
		⊙ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		⊙ Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf les piscines)
- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes relais.

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

Sont admis :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

- Les constructions à destination de « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental, Code de l'Environnement, ...). La surface de ces constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé,
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- Les garages en bande dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont liées à une exploitation agricole existante et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 2 m.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

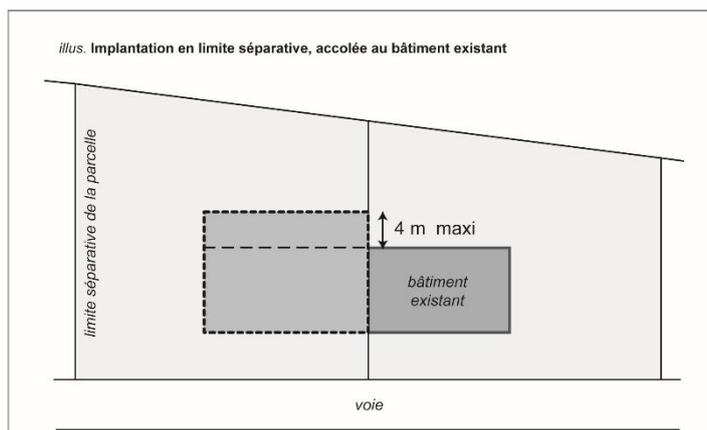
Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 4 m des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant le fait que la distance horizontale 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m).
- soit en limite séparative lors de la construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation d'une construction en limite n'est autorisée que si elle présente :
  - la même hauteur,
  - la même typologie de toiture (pans de toitures comportant le même sens de faitage principal et les mêmes pentes de toit),en limite séparative.



En limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc.).

Les annexes\* peuvent s'implanter en limite séparative en respectant un recul égal à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives de propriété, cette distance ne pouvant être inférieure à 2 m ( $H/2$  minimum 2 m).

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les annexes\* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale\* n'excède pas 2,50 m de hauteur totale\* sur lesdites limites séparatives.

Les piscines extérieures (margelles comprises) doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

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

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

L'espace minimum imposé est de :

- 6 mètres entre deux constructions principales,
- 3 mètres entre une construction principale et une annexe\*.

### A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Les sous-sols sont autorisés dès lors qu'ils sont enterrés au minimum sur les 2/3 de leur hauteur et lorsque la nature du sol le permet.

Pour les équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

## B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.

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

Le coefficient de biotope par surface doit être au moins de 0,4 dont au moins 0,1 correspondant à des espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

Une liste d'essences locales est annexée au règlement. De plus, on pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies publiques et privées. Les garages doivent être incorporés aux constructions en façade sur voie. S'ils sont implantés en 2<sup>ème</sup> ligne, ils peuvent être distincts de la construction principale.

Il est exigé sur le terrain (hors garage) :

- pour les logements :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place devant être réalisée en dehors des allées d'accès au garage ;
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> ;

*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

*Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux.*

- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
  - 1 place par logement.
- pour les constructions destinées à un autre usage que le logement :
  - 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

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

## Chapitre III : Équipement et réseaux

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

## **TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)**

**Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité****A- Destinations et sous-destinations autorisées**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	⊙ Logement	⊙ Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf les piscines).

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

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitations (et leurs annexes\*) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation.
- Les sous-sols enterrés ou semi enterrés lorsque la nature du terrain le permet.
- 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 :
  - 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.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec le caractère agricole de la zone.
- En secteur **As**, seuls les constructions liées à la station d'épuration et à son équipement ainsi que les travaux et installations nécessaires à son fonctionnement et à son installation.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique,
- 4 m par rapport à la limite du domaine public fluvial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension\* d'un bâtiment déjà existant.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

En secteur **As**, les constructions sont autorisées jusqu'en limite du domaine public.

#### A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 m des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, les reculs imposés par la réglementation en vigueur sont comptés à partir de la limite de zone et non de l'habitation, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante.

Lorsque les limites séparatives sont des limites de zones U ou AU, les constructions et installations agricoles doivent s'implanter avec un recul au moins égal à leur hauteur par rapport à la limite de zone sans être inférieure à 10 mètres, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

En secteur **As**, les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

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

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

L'espace minimum imposé est de 4 mètres entre deux constructions.

#### A4- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur **As**, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions et installations ne doit pas excéder 70% de la surface totale du secteur As.

## A5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions liées à l'exploitation agricole ne peut excéder 10 m à l'égout du toit, depuis le terrain naturel avant travaux. Pour les ouvrages techniques tels que les silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

La hauteur des autres constructions et installations autorisées ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

En secteur **As**, la hauteur totale\* des constructions ne doit pas excéder 5 m, depuis le terrain naturel avant travaux.

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

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

### D- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

*Pour les constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, au minimum :*

- 3 places de stationnement.

## Chapitre III : Équipement et réseaux

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

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

Dans le périmètre du Plan de Préventions des Risques inondation (PPRI) du bassin de la Bourbeuse, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRI approuvé le 13 septembre 2002.

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

### A- Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	⊙ Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

⊙ destinations autorisées sous conditions – se référer aux articles suivants

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

- Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, etc., portant atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux autorisés sous condition au point C.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau.
- En secteur **Ne**, sont interdits :
  - les constructions et installations, y compris les extensions\* aux constructions existantes,
  - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage, à l'exception de ceux admis sous condition au point C,
  - les imperméabilisations du sol ou des rives (sauf ponctuellement pour permettre leur accessibilité),
  - les remblais, quelle que soit l'épaisseur (sauf en cas d'aménagement pour la mise en valeur du lieu)
  - et le comblement des cours d'eau, notamment des rus.

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

Sont admis :

- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seules sont autorisées les extensions\* et annexes\* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que, par rapport à l'état initial :
  - pour l'ensemble des extensions\*, la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
  - et pour l'ensemble des annexes\*, la surface de plancher créée n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique qu'aux constructions bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique.

- En secteur **Ne**, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la remise en bon état du milieu naturel ou aux travaux d'équipement sous réserve que le terrain soit réaménagé après travaux.
- En secteurs **Ne**, les travaux devront être réalisés sans porter atteinte à des habitats ou espèces communautaires ni à des espèces animales ou végétales protégées. Les travaux devront être effectués hors période de reproduction des oiseaux.
- En secteur **NLc**, seule une construction à vocation d'équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions ou assurer la permanence d'une association est autorisée tant qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

## Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A- Volumétrie et implantation des constructions

#### A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) OU EMPRISES PUBLIQUES

*Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique :*

Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m sauf disposition différente sur le règlement graphique (marge de recul).

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### A2- EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement et bénéficiant d'une zone d'implantation délimitée sur le règlement graphique :*

La hauteur est limitée à R+1+Combles\* ou R+1+Attique, depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes\* liées à ces constructions est limitée à un seul niveau et à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

En secteur **NLc**, la construction ne peut excéder 4 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux. L'emprise au sol de la construction ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

### B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cf. Titre III – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la partie II du présent règlement.*

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

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

## Chapitre III : Équipement et réseaux

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

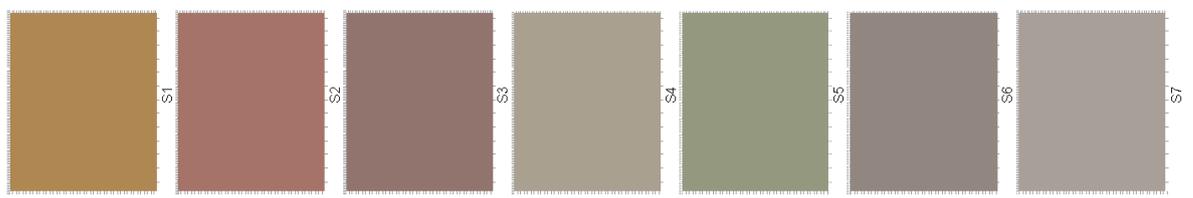
# Nuancier

## GUIDE de la COULEUR

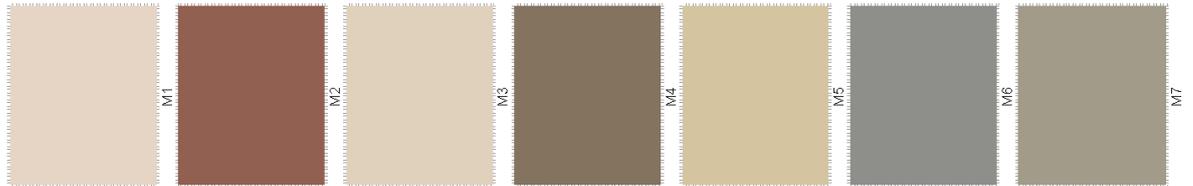
**LES FAÇADES**



**LES SOUBASSEMENTS**



**LES MODÈNAIRES**



**FERRONNERIE - BOIS**



## Lexique

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Combles**

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

### **Constructions contiguës**

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

### **Débord (de toit, de toiture)**

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

### **Emprise au sol**

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

### **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), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur totale**

La hauteur totale 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.

### **Lucarne**

Fenêtre de forme variée faisant généralement saillie, aménagée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles\*.

### **Modénature**

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

### **Reconstruction à l'identique**

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.

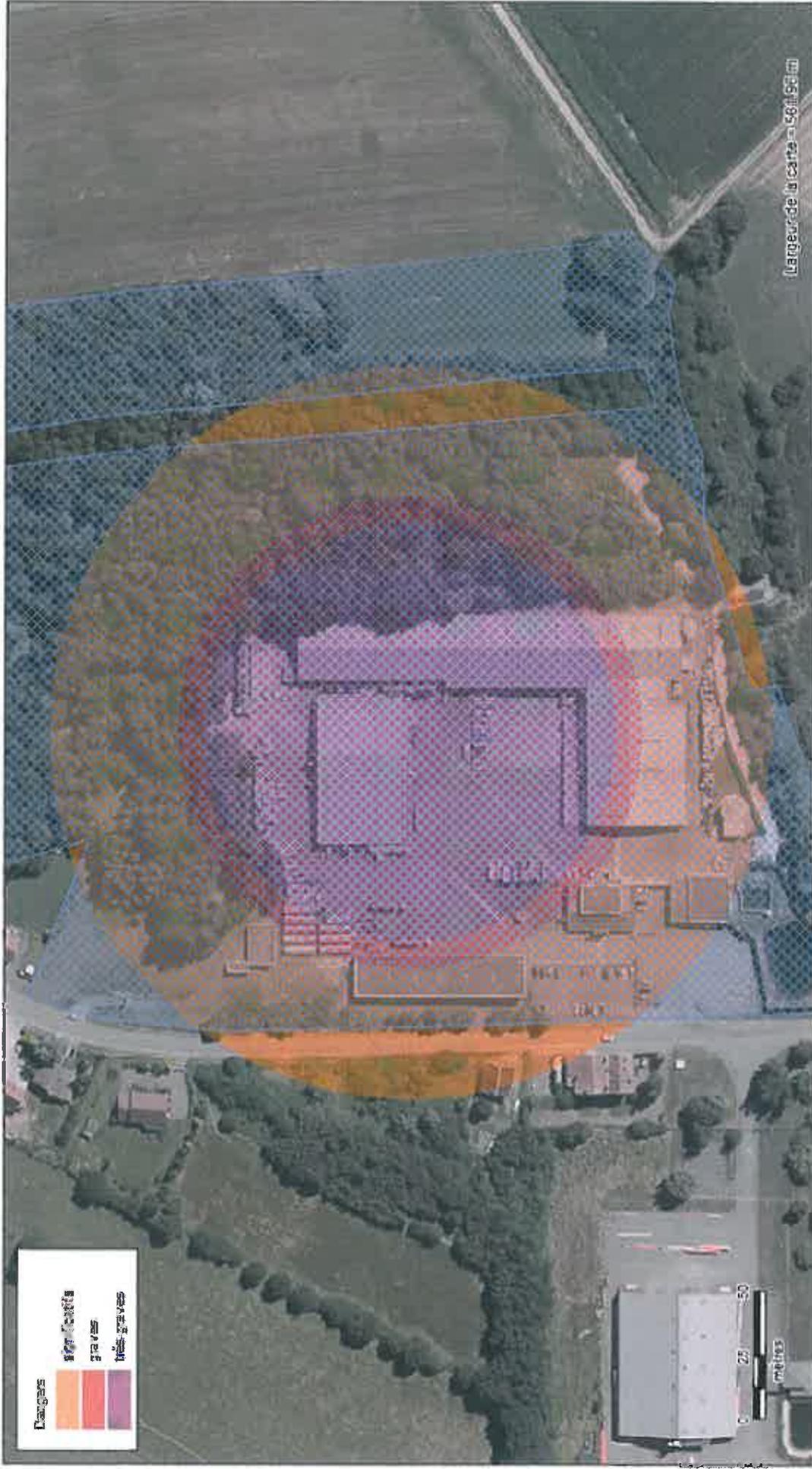
## Cartographie des effets

Enveloppes des effets toxiques

Enveloppes des effets de surpression à cinétique rapide potentiels

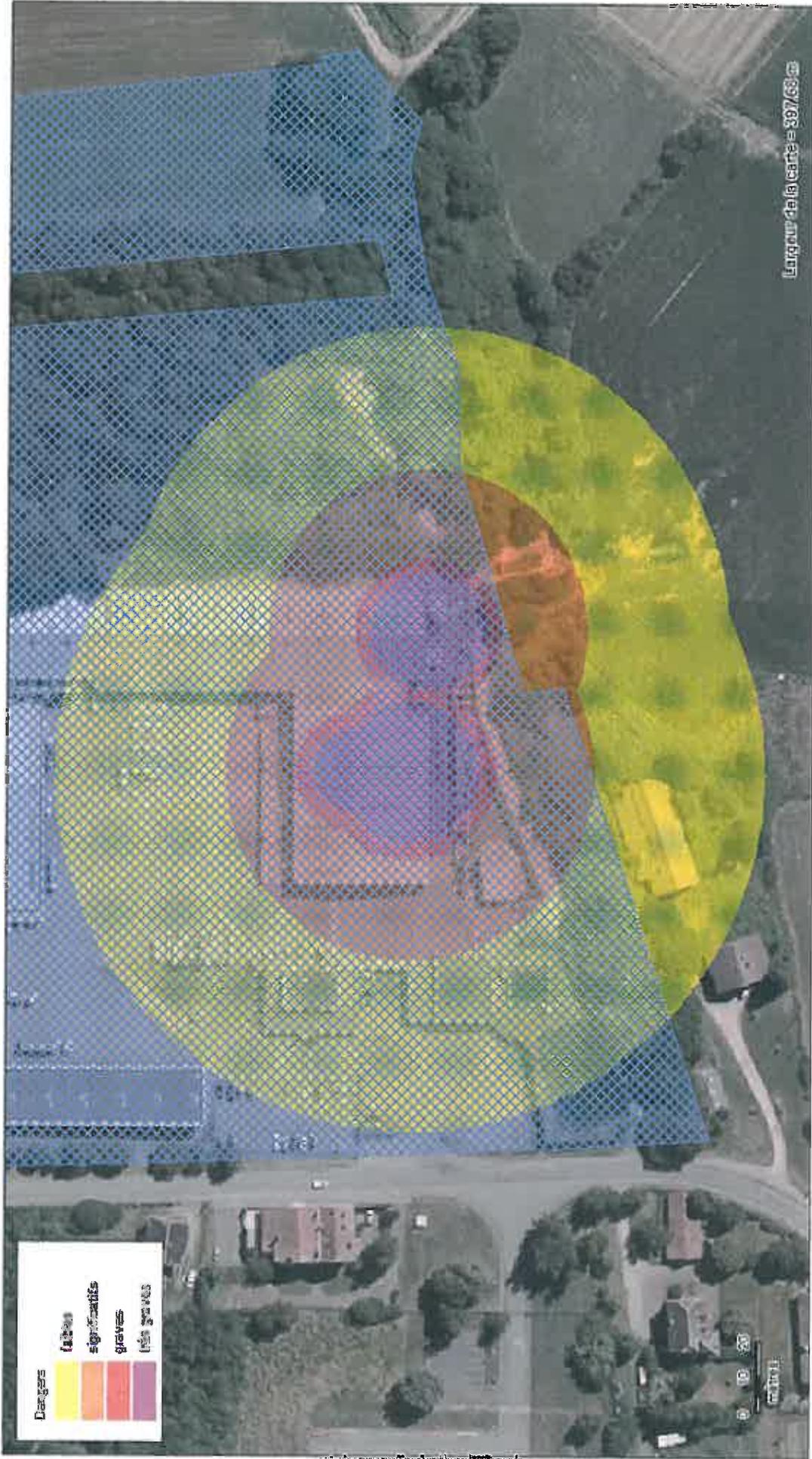
Enveloppes des effets thermiques

## BEAUSEIGNEUR à FROIDEFONTAINE Enveloppes des effets toxiques



Dangers	
orange	faibles
rouge	moyennes
pourpre	élevées

## PPRI de FROIDEFONTAINE (BEAU SEIGNEUR) Enveloppes des effets de surpression à cinétique rapide potentiels



## BEAUSEIGNEUR à FROIDFONTAINE Enveloppes des effets thermiques

