2

Commune de SERMAMAGNY

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Règlement modifié

Mars 2026

COMMUNE DE SERMAMAGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U) 12
— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC et UD — 12
— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE et UL - 22
— DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY — 26

TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A) 31

TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) 36

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES 40
PRÉAMBULE : Construire avec le paysage – Construire le paysage 41
I — Inscription des constrions dans l'environnement et le paysage 41
II — Les bâtiments à usage d'habitatation et leurs extensions 44
III — Les annexes 46
IV — Les constructions agricoles 46
V — Les constructions à usage d'activité, d'équipements publics et de loisirs 47
VI — Les clôtures 47
VII – Les plantations et les haies 48

NUANCIER 49

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 51

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SERMAMAGNY.

ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1 — 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.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

Article R.111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à 1a salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

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

Article R.111-15 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »

Article R.111-21 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2.2 — **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

2.3 — **Vestiges archéologiques :**

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine, et notamment par son titre if qui codifie la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée à six reprises.

Conformément à l'article 4 du décret du 3 juin 2004, **la saisine du préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre 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 du code du patrimoine.

Un site archéologique est actuellement connu du service régional de l'archéologie sur le territoire communale de Sermamagny au lieu-dit La Côte.

S'ils ne pouvaient être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement où aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l''Archéologie).
Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'Archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique.

2.4 — Lotissements :

- Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.
  Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

- L'article L.442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, « *de modifier* {=(après enquête publique et délibération du conseil municipal) *tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme*. »

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans (Article L442-9 de de l'Urbanisme) : «*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*
  De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

2.5 — Conformément au décret n° 2002-460 du 4 avril 2002 relatif à la protection générale des personnes contre les dangers des rayonnements ionisants, « dans les zones géographiques où le radon d'origine naturelle est susceptible d'être mesuré en concentration élevée dans les lieux ouverts au public, les propriétaires de ces lieux sont tenus (conformément aux dispositions de l'article L.1333-10 du code de la santé publique), de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants dans les locaux où le public est susceptible de séjourner pendant des durées significatives… »
La commune de Sermamagny se trouvant dans une zone géographique à risque vis-à-vis du radon, il y a lieu d'accorder une attention particulière aux dispositifs de ventilation et à l'étanchéité des sols des établissements recevant du public (ERP).
Les pétitionnaires à la construction des ERP veilleront par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du Règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1 — Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II.

il s'agit des zones :
- Zone **UA**: centre ancien du village, où les constructions sont implantées historiquement le long de la rue principale, le pignon face à la rue ; cette zone bâtie est à vocation mixte : habitat, commerces, activités et services.

- Zone **UB** : zone résidentielle avec quelques habitations de caractère, complétée par des constructions récentes qui respectent Une organisation relativement homogène ; cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, le quelques activités existantes sont préservées.

- Zone **UC** : zone correspondant à l'urbanisation de la rue de Valdoie, où la vocation est mixte : habitat et activités (commerces, services, ….).

- Zone **UD** : secteur d'habitat diffus et excentré du village (rue d'Evette et de la Véronne, coteau rue Champs des Cotes).

- Zone **UE** : secteur dédié aux équipements du lycée Lucien Quelet.

- Zone **UL** : zone à vocation de sports et de loisirs comprenant :
  - Le secteur de l'aérodrome (comprenant des constructions) ;
  - Un **sous-secteur ULe** dédié à des équipements publics, dans lequel des équipements communaux sont préexistants : bâtiments communaux, vestiaires, terrains de foot, terrain de tennis.

- Zone **UY** : zone à vocation d'activités comprenant deux sous-secteurs :
  - **UYc** : à vocation commerciale,
  - **UYd** : destiné à la déchèterie.

3.2 — Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III.

Elles regroupent des exploitations et des terres agricoles. Elles peuvent 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'un 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.

La zone À comprend deux sous-secteurs :
  - **Ae** correspond aux prairies à forte qualité écologique ou inondables ;
  - **Ab** est un secteur dédié aux aménagements de protection contre les crues du bassin versant de la Savoureuse.

3.3 — Les zones naturelles et forestières (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV.
Ce sont des zones de protection :
- du paysage (haies, bosquets, vergers…),
- des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger (étangs, prairies humides…..).

Ces zones comprennent :
- quelques constructions existantes,
- des secteurs réservés aux activités de l'aérodrome et du Malsaucy : NL,
- des équipements communaux de sports et loisirs : **NLe**
- des secteurs **Ne** à forte valeur écologique et paysagère (zones humides), aux protections renforcées,
- un sous-secteur **Ny** correspondant au bâtiment abritant un laboratoire à l'extrémité de la rue de l'Usine.

ARTICLE 4 — LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES DU ZONAGE

Le zonage fait apparaitre d'autres éléments :

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

4,2 — **Les espaces boisés classés** à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils concernent des espaces forestiers, des bosquets, des alignements d'arbres, de la ripisylve, etc…

4.3 — **Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme : Ces éléments figurent au plan de zonage sous forme de trame et protègent** :

- Les boisements liés aux continuités écologiques des cours d'eau et de leurs ripisylves,
- les boisements linéaires pour leur intérêt paysager.

Tous travaux conduisant à des modifications des éléments du paysage protégés sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 — ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.3123-1-9 du code de l'urbanisme dispose : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des 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 concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 6 — RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme[1].
Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

ARTICLE 7 — PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRi)

Sermamagny est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Savoureuse, du Rhôme et de la Rosemontoise approuvé par arrêté préfectoral du 14 septembre 1999. Il constitue une servitude d'utilité publique.

Ce document :

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

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

U1 : très fortes contraintes d'urbanisme,
U2 : fortes contraintes d'urbanisme,
U3 : faibles contraintes d'urbanisme.

Le PPRi figure au plan des Servitudes d'Utilité Publiques du PLU et une copie du règlement du PPRi est insérée dans les Annexes, pièce n°8 du présent PLU.

[1] *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.*

ARTICLE 8 — 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, révisé par l'arrêté n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004 relatif au classement sonore des routes du Territoire de Belfort et à la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures), 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). ils concernent :

- la RD465, classée catégorie 3 (100 mètres) et 4 (30 mètres),
- la RD 5 (desserte du pays sous vosgien), classée catégorie 3 (100 mètres) et 4 (30 mètres).

Ce classement détermine l'isolément 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" en pièce n°7 du PLU.

ARTICLE 9 — PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Un Plan d'Exposition au Bruit, lié à l'implantation de l'Aérodrome et approuvé par arrêté préfectoral du 05 décembre 1984, est en vigueur à Sermamagny. Ce plan a été révisé et une nouvelle version a été approuvée par arrêté préfectoral du 04 juillet 2017.
Le PEB vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances.
Des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes s'appliquent sur le territoire communal, conformément aux articles L147-1 à L147-8 du code de l'urbanisme. L'arrêté de juillet 2017 permet d'introduire un nouvel indice de bruit Lden, exprimé en décibels (dB).

En application de l'article R151-52 du code de l'Urbanisme, ce document est annexé au PLU et au plan « Périmètres et contraintes d'urbanisme » en pièce n°7 du PLU.

ARTICLE 10 — 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.

La commune de Sermamagny est soumise à un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU (pièces n°8).

ARTICLE 11 — 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.
Quelques secteurs à l'est de Sermamagny sont toutefois concernés par un aléa moyen.
Une plaquette est annexée au PLU (pièces n°8).

ARTICLE 12 — PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES

Sermamagny est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant de Sermamagny, ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°20070531094 en date du 31 mai 2007, modifié par les arrêtés des 11 août 2010 et 23 avril 2013.
Ces périmètres figurent au plan des Servitudes d'Utilité Publique et l'arrêté en annexe du PLU (pièce n°8).

ARTICLE 13 — BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles {bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la profession agricole a obtenu en Juillet 1999 la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

Afin de limiter les conflits de voisinage, ce principe, introduit à l'article L.111-3 du code rural, impose aux tiers occupant des habitations ou des immeubles voisins d'exploitations agricoles, de respecter une distance de recul égale à celle imposée à ces dernières : distances d'éloignement de 50 ou '700 mètres selon la réglementation (Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
Cette règle constitue une contrainte d'urbanisme puisqu'en principe elle rend inconstructible les parcelles situées en périphérie des exploitations.

Les périmètres de réciprocité figurent au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme" en pièce n°7 du PLU.

ARTICLE 14 — 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. Sermamagny a réalisé son zonage d'assainissement dans la cadre de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB).

La presque totalité de la commune est reliée au système d'assainissement collectif.

ARTICLE 15 — TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Le territoire de Sermamagny est concerné par des ouvrages du réseau de transport d'énergie électrique (3ème catégorie), qui bénéficient des servitudes instituées en application de la loi du 15 juin 1996.
Il s'agit de la ligne 63 KV « Arsot-Ronchamp-Giromagny ».
Il est autorisé :

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

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 m de cet ouvrage, il conviendra de consulter le service exploitant :

RTE GMR Alsace
12 Avenue de Hollande
68110 ILLZACH.

Par ailleurs, le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 impose, à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB, d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès du service exploitant 10 jours avant l'ouverture du chantier.

ARTICLE 16 — CLOTURES

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

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.
À Sermamagny, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 17 — STATIONNEMENT

— Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

— **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

— **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

ARTICLE 18 — LA SURFACE DE PLANCHER

La réforme de la surface de plancher adoptée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 est entrée en vigueur le 1° mars 2012. La surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieur à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10 % des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

ARTICLE 19 — MOUVEMENT DE TERRAIN

Les mouvements de terrain sont des phénomènes qui se caractérisent par différents types d'aléas : Affaissement et effondrement, glissement de terrain, éboulement, érosion des berges et liquéfaction des sols.

Sermamagny est concernée par deux aléas : glissement de terrain en zone marneuse et aléa liquéfaction en zones de tourbières et boisement tourbeux.

Une cartographie est disponible avec des fiches correspondantes en annexe du PLU (pièce n°8).

ARTICLE 20 – RADON

Le radon se définit comme un gaz radioactif d'origine naturelle, qui constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

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

Ces zones sont définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

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

Ces réglementations mettent en place les actions suivantes :

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

Ces mesures s'appliquent de façon différente selon le type de zone concernée. En application du code de la santé publique, le dépistage du radon dans certains ERP était obligatoire depuis 2004 dans les communes situées dans 31 départements dits prioritaires. Le Territoire de Belfort est un département prioritaire pour la mesure du radon. De fortes concentrations sont observées dans le nord du département, attribuables notamment à la présence de granite. Le socle vosgien, constitué de granit, peut concentrer des noyaux granifères précurseurs du radon. C'est pourquoi le nord du département est classé en zone à potentiel radon significatif.

Cette obligation de mesures est désormais applicable :

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

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

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

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC et UD —

CARACTERE DES ZONES

La zone U à vocation principale d'habitat est découpée en quatre secteurs :

- la zone **UA** correspond au centre ancien du village, où les bâtisses sont implantées historiquement le long de la rue principale, le pignon face à la rue. Cette zone bâtie est à vocation mixte comprenant habitat, commerces, activités et services.

- La zone **UB** est caractérisée par de l'habitat résidentiel, où des habitations de caractère cohabitent avec des constructions récentes et respectent une organisation relativement homogène. Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat. Les quelques activités existantes sont préservées.
  Cette zone comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation en bordure de la rue de la Pouchotte.

- La zone **UC** correspond à l'urbanisation de la rue de Valdoie où la vocation est mixte : habitat et activités (commerces, services. ….).

- La zone **UD** est un secteur où l'habitat est diffus.

Les zones UA, UB et UD *sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation, décrit à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*
Ces quatre zones *sont concernées par les périmètres de protection rapprochée du champ captant de Sermamagny, décrit à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.*

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 — TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS **INTERDITS**

1.1 — Les constructions à destination industrielle.

2.12 — Les nouvelles exploitations agricoles.

2.12 — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

1.4 — En zone **UD**, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est interdite.

1.5 — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.6 — En zone **UA** et **UD**, les entrepôts sont interdits, sauf ceux liés aux activités existantes.

1.7 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau (sauf piscines et bassins écologiques).

1.8 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules… portant atteinte à l'environnement, sauf les dépôts de bois.

1.9 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U 2.6.
1.10 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.11 — Les sous-sols enterrés.

1.12 — Les terrains de camping et caravanage.

1.13 — Les parcs résidentiels de loisirs.

1.14 — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

1.15 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

1.16 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés par l'arrêté préfectoral des périmètres de protection de la zone de captage de Sermamagny.

ARTICLE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — **En zones UA, UB et UC** : les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits…) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

2.2. — Le développement ou l'aménagement des exploitations agricoles existantes.

2.3 — Les annexes[2] non accolées à la construction principale, hors garage, sont limitées à 20m² de surface de plancher.

2.4 — Les garages, de préférence intégrés ou accolés à l'habitation.

2.5 —Les annexes', autres que le garage, sont de préférence non visibles de la voie publique.
En zone UA, elles seront obligatoirement implantées en deuxième ligne par rapport à la voie publique, si elles ne jouxtent pas l'habitation principale (cf. article 6.3).

2.6 — Dans un programme immobilier comprenant plus de 5 logements, doit être prévu la construction :

- d'un garage à vélos,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

2.7 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

2.8 — Le stationnement d'une caravane, à condition qu'elle se situe sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.9 — Les antennes de radio amateur sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect des émissions autorisées par la législation en vigueur.

[2] *Une annexe est considérée comme non habitable.*

2.10 — Les sous-sols semi-enterrés pourront être autorisés :

- dans le respect des règles du PPRi
- à condition que soient prévues toutes les dispositions nécessaires, compte tenu de la nature des terrains et de sa topographie, pour gérer les risques d'infiltration d'eau et d'évacuation des eaux de ruissellement dans les sous-sols.

2.11 — Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

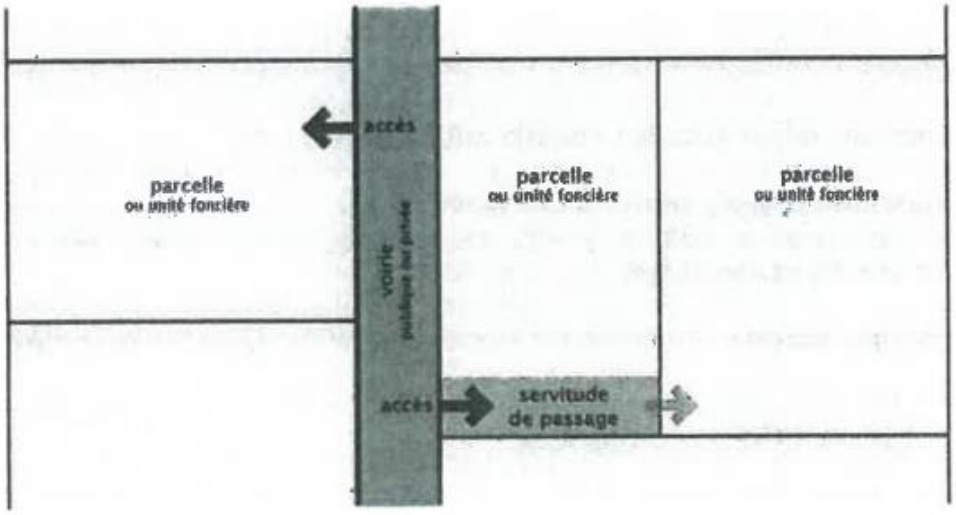
2.12 — La création de pistes cyclables, voies vertes et véloroutes, dès lors qu'elles maintiennent l'accès et la desserte aux terres agricoles.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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



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

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

3.1.3 — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, à la charge du propriétaire, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

3.1.5 — Toute unité foncière[3] ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade publique supérieure à 40 mètres, la création d'un

[3] *L'unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire.*

deuxième accès en bordure des voies est autorisée.

3.1.6 — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des cheminements piétonniers, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.2. — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques minimales des **nouvelles voies** publiques ou privées desservant au minimum 3 constructions autorisées sont les suivantes :

Voies à double sens (hors impasse) :
- Largeur minimale d'emprise : 7 m
- Largeur minimale de chaussée : 5 m

Voies à sens unique :
- Largeur minimale d'emprise : 5 m
- Largeur minimale de chaussée : 3,5 m

3.2.2 — Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise minimale de 5,00 mètres et permettre la circulation des piétons et des cycles (« voirie partagée >).
Elles doivent permettre le retournement des véhicules.

3.2.3 — Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries doit intégrer les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).
Des liaisons avec le réseau de bus doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

ARTICLE U4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1 — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Belfortaine délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

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

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

4.2.4 — Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Belfort.

4.2.5 — **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
Les eaux pluviales des toitures et des parkings privatifs ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.
Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, sans porter préjudice à autrui.
Pour rappel, « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond » (article 641 du Code Civil). Un propriétaire peut user et disposer librement des eaux pluviales tombant sur son terrain à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain (terrain vers lequel les eaux pluviales ont une tendance naturelle à s'écouler).

4.3. Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution

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

Il en est de même pour toute extension, aménagement où renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone.

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

ARTICLE U5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

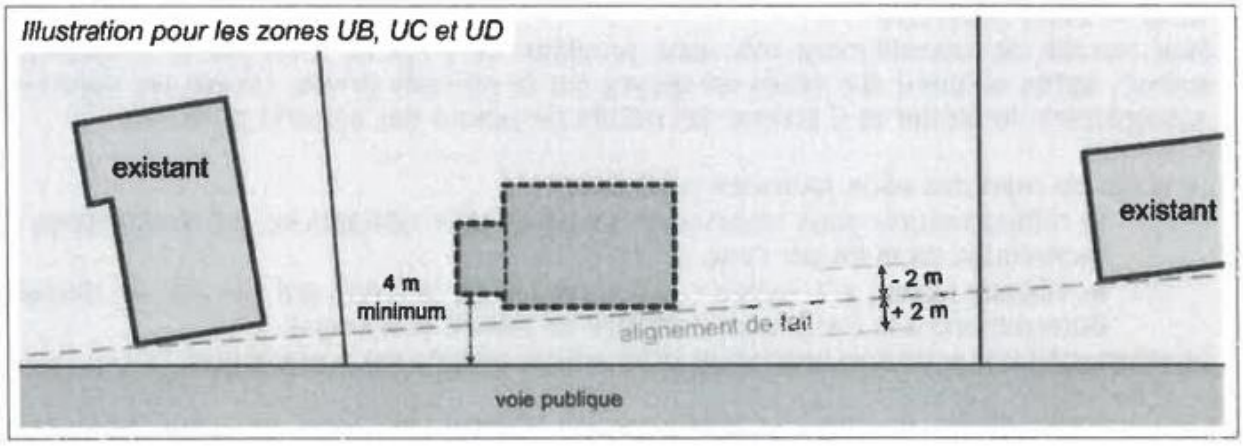
Sans objet.

ARTICLE U6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — **En zone UA**, les constructions seront édifiées :
- Soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait des constructions existantes.

En zones UB, UC et UD, elles pourront :

- soit, s'implanter à l'alignement de fait, des constructions existantes avec une variation possible à plus ou moins 2 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.
- soit, s'implanter à une distance minimum de 4 mètres en retrait de l'alignement des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.



En secteurs **UB, UC et UD** les carports[4] peuvent s'implanter en limite.

6.2 — Un garage pourra avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3 — En zone **UA**, les annexes doivent, lorsqu'elles ne jouxtent pas l'habitation principale, s'implanter en 2ème ligne par rapport au bâti principal de manière à être le moins visible de la voie publique.

En zones **UB, UC et UD**, les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas l'habitation principale, s'implanteront, de préférence, en 2ème ligne par rapport au bâti principal de manière à être le moins visibles de la voie publique.

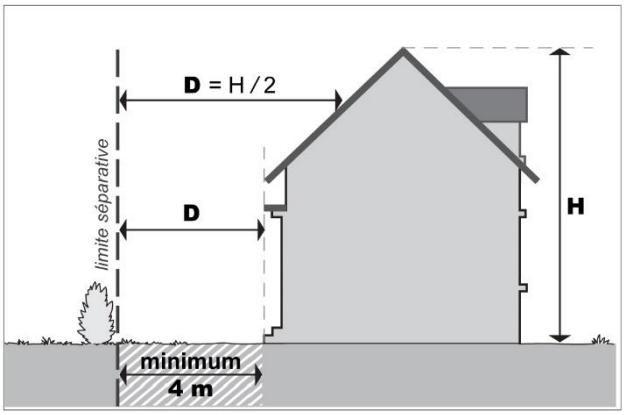
6.4 —Les piscines extérieures seront implantées à 3 mètres minimum des emprises publiques (margelles comprises).

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

ARTICLE U7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — En zone UA, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, de préférence sur la limite nord de la parcelle.

7.2 — En zone UB, UC, et UD, les constructions respectent la règle selon laquelle : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (*H/2, mesurée au point le plus haut de la façade (H) face à la limite séparative la plus proche)*, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



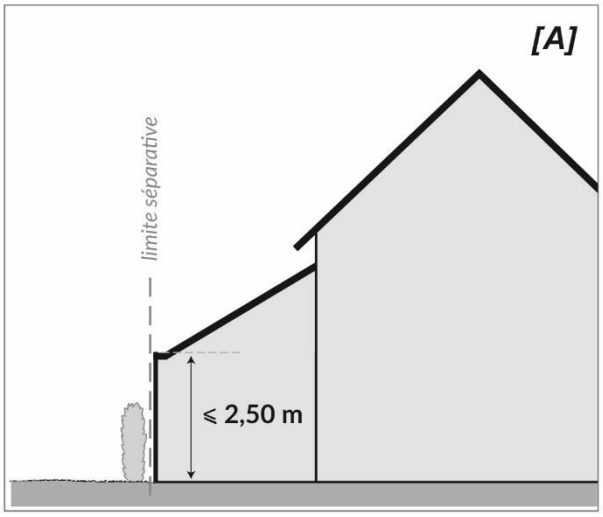
7.3 – En zone UB, UC, et UD, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée[5] si :

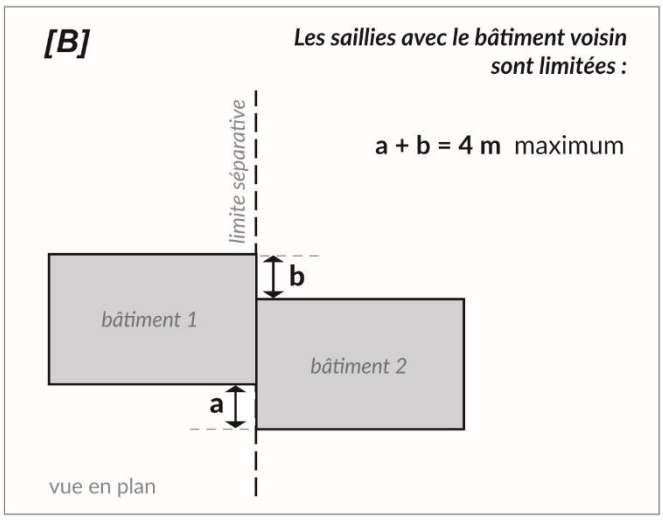
- les murs sont dépourvus de toute ouverture et limités à une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Voir schéma [A]
- la construction de profondeur équivalente est accolée à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative (une attention particulière sera portée à la règle de prospect) Voir schéma [B]

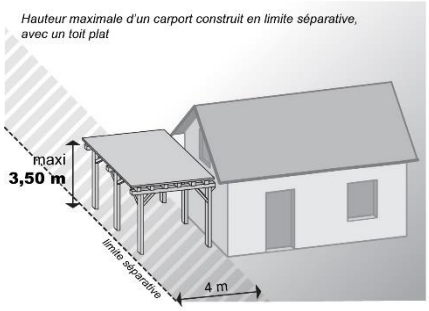
[4] *Carport : construction non close, couverte, abritant des véhicules. Cette construction est différente d'un garage qui lui est clos, couvert et peut abriter non seulement des voitures mais également d 'autres objets ou matériels.*
[5] *Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.*

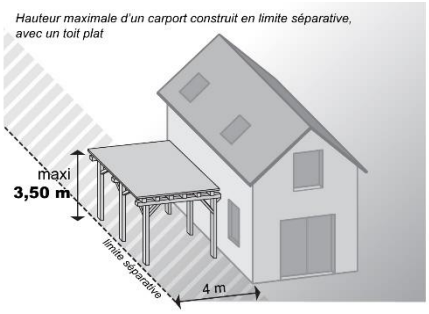
- dans le cas d'un carport à toit plat, la construction peut atteindre une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- dans le cas d'un carport à toit en pente, la construction peut atteindre une hauteur à l'égout de 3 mètres.

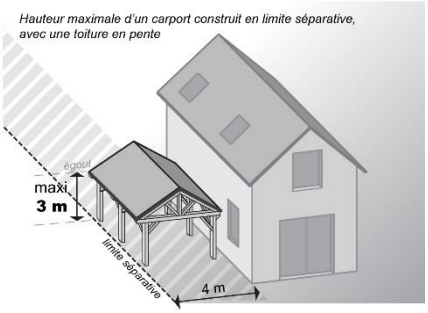
Les maisons jumelées sont donc admises et devront présenter un ensemble architectural harmonieux.











7.4 —Les piscines extérieures seront implantées à 3 m minimum des limites (margelles comprises).

7.5 — Le long des cours d'eau, un recul d'au moins 4 mètres sera exigé pour tout type de construction. Ce recul est calculé par rapport à l'emprise du cours d'eau figurant au plan cadastral.

7.6 — les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

7.7 — L'implantation de toute nouvelle construction respectera un recul de 15 mètres minimum par rapport à la limite de la forêt relevant du régime forestier.

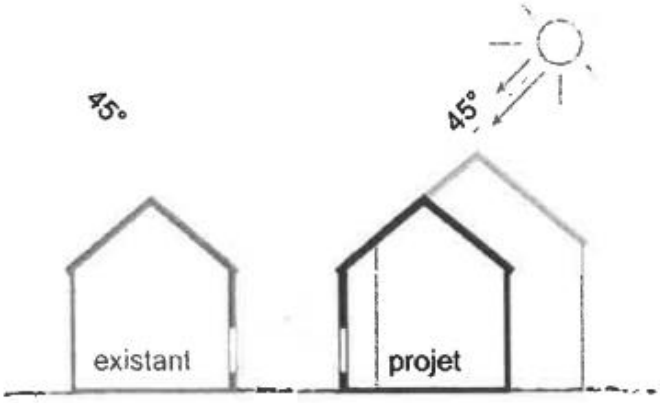
ARTICLE U8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 — Espace minimum

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

8.2 — Prospect

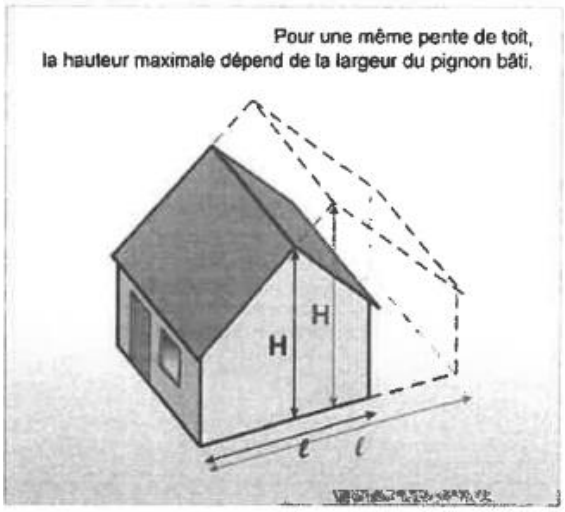
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble |qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous |un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE U10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur totale

La hauteur totale H est prise depuis le sol (niveau du terrain nature) au point le plus haut du bâtiment (hors appareillages techniques : antenne, mini-éolienne de toit, cheminée, etc), et correspond dans la plupart des cas au faîtage d toit.
Cette hauteur peut toutefois varier : Dans le cas d'une même pente de toit, deux bâtiments avec le même nombre de niveaux peuvent avoir des hauteurs différentes en raison de leur base de pignon.
Afin d'éviter de trop grandes hauteurs au faîtage pour des bâtiments de grande emprise au sol, une
hauteur limite chiffrée en mètre est définie selon les dispositions suivantes.



10.2 — En zones UA :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,00 mètres entre le point le plus bas du terrain et le faitage (La toiture-terrasse et l'attique sont interdits en zone UA).
La construction peut comprendre au maximum :

- un rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel,
- un étage droit,
- un étage sous combles[6].

10.3 — En zones UC :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,00 mètres entre le point le plus bas du terrain et le faitage ou l'acrotère haut de l'attique.
La construction peut comprendre au maximum :

- un sous-sol semi-enterré,
- un rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel,
- un étage droit,
- un étage sous combles ou attique

10.4 — En zone UB et UD :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres entre le point le plus bas du terrain et le faitage ou l'acrotère haut de l'attique.
La construction peut comprendre au maximum :

- un sous-sol semi-enterré,

[6] *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.*

- un rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel,
- un étage avec toiture-terrasse, ou Un étage attique, ou des combles aménageables.

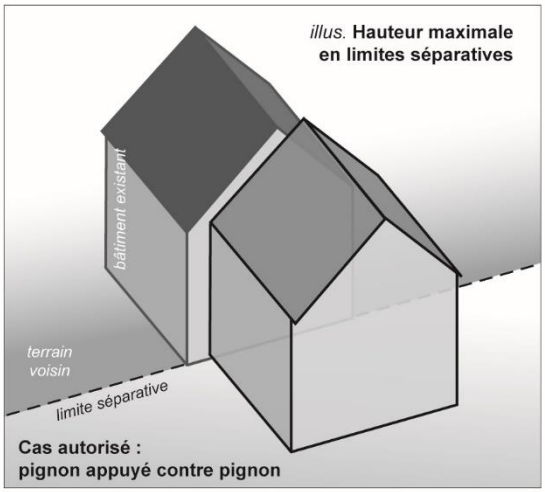
10.5 — Dans le cas d'un attique, le retrait sera au minimum de 1,80m de l'acrotère bas. Une face pourra avoir un retrait inférieur à 1,80 m de l'acrotère bas uniquement pour des raisons techniques.

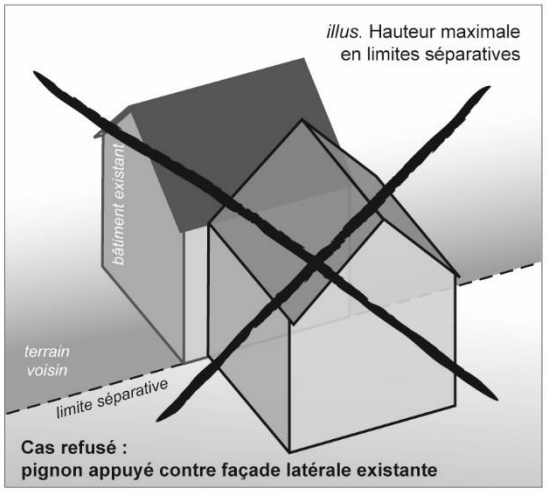
10.6 - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres au faitage ou 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.7 - En limite séparative, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder :
- 3,50 mètres au faitage ou 2,50 mètres à l'égout du toit ;
- dans le cas d'un carport à toit plat, la construction peut atteindre une hauteur maximale de 3,5 mètres,
- dans le cas d'un carport à toit en pente, la construction peut atteindre une hauteur à l'égout de 3 mètres.

- la hauteur totale[7] de la construction est déjà implantée en limite.

Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle. L'alignement strict n'est pas imposé, un décalage modeste peut être réalisé tant qu'il respecte l'art. 7.3.





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

ARTICLE U11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE U12 — STATIONNEMENT[8] DES VÉHICULES

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

Deux roues
12.2 — Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos…) doit être prévu pour les projets visés à l'article 2.5 du règlement.

Véhicules
12.3 — Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum
- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m° de surface de plancher,

[7] *La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.*
[8] *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.*

- une 2°" place de stationnement entre 50 m° et 150 m° de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entière de 50 nm.

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

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

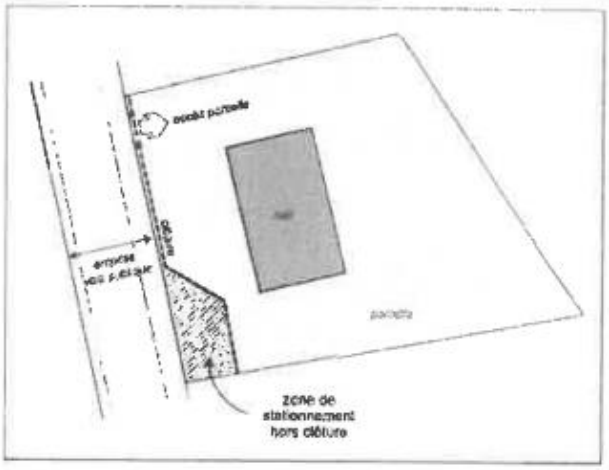
Pour les activités autorisées :
- 1 place par tranche entière de 40m° de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées à la restauration :
- 1 place pour 20 m2 de salle de restauration.

12.4 — 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.

12.5 — Dans les secteurs UB, UC et UD, pour les nouvelles constructions, une place au moins de stationnement hors clôture doit être réalisée en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

Illustration non opposable



ARTICLE U13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — Les espaces libres[9] de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes de préférence d'essences locales.
Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés.

13.2 — En secteur **UA**, pour une emprise au sol de 20% de l'unité foncière, 10% doivent être en pleine terre[10].
En secteurs **UB, UC et UD**, pour une emprise au sol de 30% de l'unité foncière, 20% doivent être en pleine terre.

13.3 — En zones **UA et UB**, en limite des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme, le long des berges de la Savoureuse, les plantations existantes (ripisylves) seront conservées dans la mesure où elles assurent la stabilité du sol et des berges, limitent les ruissellements et créent une diversité paysagère et écologique.
En cas d'impossibilité, elles devront être recréées en respectant la végétation spontanée locale.

13.4 — Pour les haies vives[11], on évitera une trop grande opacité en mélangeant diverses essences (résineux, arbres à feuilles caduques d'espèces variées).

13.5 — Les vergers devront, dans la mesure du possible, être maintenus ou remplacés et entretenus.

---

[9] *Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*
[10] *Coefficient de pleine terre « proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet ».*
[11] *Le code civil réglemente la servitude de recul des plantations (articles 671 à 673) : « Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètres de la limite parcellaire.*

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE et UL -

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est dédiée aux constructions du **Lycée** Lucien Quelet,

La zone UL a pour vocation d'accueillir des activités de sports et de loisirs, des équipements publics et tous les aménagements, constructions, équipements et infrastructures qui participent à leur fonctionnement global et à leur environnement.

Elle regroupe :

- o Le secteur de **l'aérodrome** comprenant des constructions :

- o Un **sous-secteur ULe** réservé à des équipements publics, où des équipements communaux sont préexistants : bâtiments communaux, vestiaires, terrains de foot, terrain de tennis ;
  Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

***La zone UL** est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation, décrit à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.*

***Les zones UE et UL** sont concernées par les périmètres de protection rapprochée du champ captant de Sermamagny, décrit à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.*

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 et UL1 —TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Toute occupation et utilisation du soi non autorisées à l'article 2.

1.2. — Les entrepôts non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

1.3. —Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.

1.4. — Les terrains de camping et caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.7 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

1.8 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés par l'arrêté préfectoral des périmètres de protection de la zone de captage de Sermamagny, y compris les ouvrages de géothermie.

ARTICLE UE2 et UL2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. — En zone **UE**, les constructions, équipements, aménagements et infrastructures liés aux activités, aux services et au fonctionnement du Lycée Lucien Quelet.

2.2. — En secteur **UL**, les constructions, aménagements et infrastructures liés aux activités de l'aérodrome et à son fonctionnement global.

2.3. — En zone **ULe**, les constructions, aménagements et infrastructures liés à des équipements publics et à son fonctionnement global.

2.4. — Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances accolées, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements et services sur la zone.

2.5. — Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement et pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.6. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone.

2.7 — La création de pistes cyclables, voies vertes et véloroutes dès lors qu'elles maintiennent l'accès et la desserte aux terres agricoles.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 et UL3 — ACCES ET VOIRIE

Seuls sont autorisés les accès et voiries nécessaires aux occupations du sol, et aux circulations piétonnes ou cyclables.
Le dimensionnement des accès et voiries doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie.

ARTICLE UE4 et UL4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 — Assainissement

4.2.1 — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par le conseil communautaire de la CAB délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

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

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

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

4.2.4 — Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
Les eaux pluviales des toitures et des parkings privatifs ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.
Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, sans porter préjudice à autrui.

Pour rappel, « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond » (article 641 du Code Civil). Un propriétaire peut user et disposer librement des eaux pluviales tombant sur son terrain à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain (terrain vers lequel les eaux pluviales ont une tendance naturelle à s'écouler).

4.3 — Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution

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

Les extensions, aménagements ou renforcements des réseaux publics d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE5 et UL5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 et UL6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées et ne doivent pas, par leur implantation et leur volume, constituer une gêne pour la circulation automobile de la zone.

6.2. — En zone **ULe**, l'implantation des constructions respecteront les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE UE7 et UL7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. — Lorsque la limite de zone jouxte la zone naturelle ou agricole, les constructions sont admises en limite, sauf en zone **ULe** où l'implantation des constructions respecteront les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Dans tous les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone ne doit jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE8 et UL8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, de manière à tenir compte des exigences liées au passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE9 et UL9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 et UL 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres pour les constructions, sauf si des caractéristiques techniques imposent une hauteur supplémentaire.

ARTICLE UE11 et UL11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE UE12 et UL12 — STATIONNEMENT[12] DES VÉHICULES

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

12.2. — Le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos.) doit être prévu, de préférence couverts, pour tous les projets d'intérêt collectif.
Des emplacements couverts devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UE13 et UL13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1. Hormis les superficies dédiées aux aménagements sportifs et de loisirs ne comprenant pas de constructions (ex : terrain stabilisé de foot ou terrain de tennis), les surfaces libres[13] de toute construction doivent être aménagées en espace vert où planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, marronnier, érable, arbre fruitier….).

13.2. — Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places seront plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essences locales pour 6 places.

[12] *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.*
[13] *Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.*

— DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est réservée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- o **UYc** à vocation de commerces et de bureaux (en particulier les professions libérales, les maisons médicales)
- o UYd destinée à la déchèterie (équipement public)

Les zones UY et UYc *sont concernées par les périmètres de protection rapprochée du champ captant de Sermamagny, décrit à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.*

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 — TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 — Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en article 2.

1.2 — Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.3 — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.4 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.5 — Les terrains de camping.

1.6 — Les garages en bande.

1.7 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

1.8 — **Sauf en secteur UYd**, sont interdits tous les dépôts non autorisés à l'article 2.

1.9 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés par l'arrêté préfectoral des périmètres de protection de la zone de captage de Sermamagny, y compris les ouvrages de géothermie.

ARTICLE UY 2— TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1—Les habitations nécessaires au logement des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des établissements. Elles seront intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.
Un seul logement sera autorisé par établissement.

2.2 —Les activités et leurs extensions, dès lors qu'elles :

- ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur {réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental et réglementation liée à la protection des champs captants d'eau potable).

2.3 —En zones **UYc**, seules sont admises des constructions destinées aux commerces et aux bureaux.

2.4 — **En zone UYd**, les travaux d'aménagements, les installations et les constructions liés à la déchèterie communautaire, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

2.5 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé.

2.6 — Les dépôts extérieurs strictement indispensables aux activités de la zone, à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur et qu'ils soient masqués, par des écrans de verdure ou des murets par exemple.

2.7 —Les travaux d'infrastructures, affouillements et exhaussements du sol liés à la restauration des rivières et à la maitrise des inondations.

2.8 — Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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

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

3.1.2 — Les accès s'effectueront à partir des voies publiques ou privées.

3.1.3 — Les véhicules automobiles doivent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie publique.

3.1.4 — Les accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent, à la charge des propriétaires, être adaptés à l'opération et aménagés de manière à ne pas gêner la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès.
Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux exigences de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.5 — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.2. — Voirie

3.2.1 — Prescriptions générales
La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions susceptibles d'y être édifiées.

3.2.2 — Les voies en impasse

Dans tous les cas, il sera imposé, en partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules poids lourds…

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

ARTICLE UY 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

4.1.1 — Pour les installations industrielles et artisanales nouvelles
L'alimentation des installations s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles (avec éventuellement un système spécifique de stockage, de recyclage…).

4.1.2 — Pour les autres nouvelles constructions
Le raccordement en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

4.2 — Assainissement

4.2.1 — En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par le conseil communautaire de la CAB délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

4.2.2 — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont à définir avec le grand Belfort.

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

4.2.4 — Le rejet des eaux usées non domestiques des activités dans le réseau d'assainissement collectif est subordonné à l'obtention d'une autorisation de rejet du Grand Belfort.

Pour les effluents émanant des activités, le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un prétraitement approprié.
On privilégiera le recyclage des eaux de process pour les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.5 — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'écrêter les débits de pointe des apports pluviaux.
Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public ; les services de la CAB, qui gèrent ce dernier, détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet.

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

4.3 — Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

Les extensions, aménagements ou renforcements des réseaux publics d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions autorisées doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres en retrait des voies (publiques et privées) et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, distance comptée horizontalement.

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

ARTICLE UY 7—IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — À moins d'être situées en limite séparative, les constructions respectent un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (D = H/2} sans jamais être inférieure à 5m.

7.2— Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 mètres sont autorisés jusqu'en limite séparative.

ARTICLE UY 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

L'espace minimum imposé est de 5 m.

8.2 — Entre deux constructions de moins de 2,50 mètres de hauteur, la distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UY 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UY 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur des bâtiments d'activités ne peut excéder 14 mètres de hauteur totale, exception faite des ouvrages techniques spécifiques.

10.3 — La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UY 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales.

ARTICLE UY 12 — STATIONNEMENT[14] DES VÉHICULES

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

12.2 — Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs.

12.3 — Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

[14] *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.*

12.4 — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés.
Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.
La limite entre voirie et espace vert doit être clairement définie.

12.5 — Il est exigé :

- pour les logements de fonction, au minimum :
  - place de stationnement jusqu'à 50 m° de surface de plancher,
  - une 2°" place de stationnement entre 50 m° et 150 m° de surface de plancher,
  - au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entière de 50 m2.

- pour les activités artisanales et industrielles, au minimum :
  - 1 place pour 50 m*de surface de plancher,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m créée.

- pour les activités commerciales et tertiaires, au maximum :
  - 1 place pour 40 m de surface de plancher,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 40m créée.

12.6 — 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.

ARTICLE UY 13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — 20 % des espaces libres[15] seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à petit et à moyen développement (15 mètres maximum) et devront être en majorité d'essence locale.

13.2 — Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un traitement paysager. Elles comporteront 1 arbre pour 4 places.

[15] *Espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments, la circulation automobile et le stationnement.*

TITRE III
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole (A) est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend trois-secteurs :

- Le secteur **Ae** qui correspond aux prairies à forte qualité écologique ou inondables.
- Le secteur **Ab** qui est dédié aux aménagements de protection contre les crues du bassin versant de la Savoureuse.
- Le secteur **At**, dans lequel sont admises les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par :

- *le Plan de Prévention des Risques Inondation, décrit à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement ;*
- *. le Plan de prévention au bruit de l'aérodrome, décrit à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement ;*
- *les périmètres de protection du champ captant de Sermamagny, décrit à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.*

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 — TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 — Les constructions de toutes natures et toutes activités, à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole et de celles autorisées sous condition à l'article 2.

1.2 — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, … portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.4 — Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.5.

1.5 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières et la création de nouveaux étangs.

1.6 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.7 — **En zone Ae**, les constructions et les imperméabilisations du sol.

1.8 — Dispositions particulières relatives « aux éléments du paysage à protéger » au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme :

- Les boisements liés aux continuités écologiques des cours d'eau et de leurs ripisylves,
- les boisements linéaires pour leur intérêt paysager.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du paysage à protéger (haies, ripisylve) n'est autorisé que lorsqu'il présente un risque pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE A 2 — TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : Règlement Sanitaire Départemental et législation sur les établissements classés.

2.2 — Le nombre de constructions à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Elles seront situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

2.3 — Les annexes non habitables d'une surface maximale de 40 m° liées aux constructions autorisées en article 2.2. et située à moins de 20 mètres de ces dernières.

2.4 — Les abris de pâture nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils respectent la réglementation sanitaire en vigueur et qu'ils respectent les prescriptions architecturales du présent PLU.

2.5 — Le camping à la ferme, à condition qu'il soit lié à l'exploitation agricole, qu'il en constitue une activité accessoire et qu'il respecte la réglementation sanitaire en vigueur.

2.6 — 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).

2.7 — Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

2.8 — En zone **Ab**, les installations, constructions, affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation des ouvrages d'écrêtement des crues.

L'exploitation agricole n'est autorisée que dans le cadre de l'exploitation et de la gestion des ouvrages hydrauliques.

2.9 — La création de pistes cyclables, voies vertes et véloroutes, dès lors qu'elles maintiennent l'accès et la desserte aux terres agricoles.

2.10 — En secteur **At**, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

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

3.1.2 — Les accès aux bâtiments autorisés et la création de voies nouvelles devront prendre en compte les impératifs de sécurité notamment au débouché des voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte et de défense contre l'incendie.

3.1.3 — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

3.2 — Voirie

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

Les voies nouvelles comporteront une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,

- ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

La défense incendie nécessaire aux constructions devra être assurée, à la charge du demandeur.

4.2 — Assainissement

4.2.1 — L'assainissement non collectif est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur.

4.2.2 — Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

4.2.3 — Les règles applicables en matière d'assainissement sont celles définies dans le zonage d'assainissement approuvé par le conseil communautaire de la CAB.

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

Tous les réseaux sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 —. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé :

ARTICLE A 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'emprise des voies.

6.2 — Les autres constructions respecteront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

S'il s'agit d'une limite de zone U, les reculs imposés le seront par la réglementation en vigueur (50m où 100m) et seront comptés à partir de la limite de la zone, sauf dans le cas des exploitations existantes pour des impératifs fonctionnels.

6.3 — Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE A 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum des limites séparatives.

7.2 — Les autres constructions respecteront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

S'il s'agit d'une limite de zone U, les recuis imposés le seront par la réglementation en vigueur (50m ou 100m) et seront comptés à partir de la limite de la zone, sauf dans le cas des exploitations existantes pour des impératifs fonctionnels.

7.3 — les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concourant aux missions des services publics, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, sont autorisés jusqu'en limite.

ARTICLE A 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, de manière à tenir compte des exigences liées au passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, au niveau du terrain avant travaux, ne peut excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de combles[16] aménageables.

10.2 — Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...) la hauteur maximale est fixée à 12 m.

10.3 — Pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE A 12 —STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — Les espaces identifiés au plan de zonage comme « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de la préservation des corridors écologiques et du paysage.

Toute coupe est interdite, à moins d'être rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité {arbre instable).
Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

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

13.2— 11 conviendra de tenir compte de l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement lors de l'implantation de nouvelles constructions.

Les plantations existantes seront conservées (arbres isolés, alignements, haies) dans la mesure du possible.
On favorisera la plantation d'arbres de haute tige autour des installations qui, par leur hauteur, leur aspect extérieur ou leur plantation ont un impact sur le paysage.

13.3 — Pour les espaces de circulation, on préférera les chemins en terre battue, les gravillons, les galets par exemple.

TITRE IV
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend six secteurs ou sous-secteurs :

- Le secteur NL réservé aux activités de l'aérodrome et du Malsaucy ;
- Le sous-secteur NLe, espace à vocation de sports et loisirs dans le cadre d'équipements communaux ;
- Le secteur Ne à forte valeur écologique et paysagère (zones humides), aux protections renforcées,
- Le secteur Ny accueille un bâtiment d'environ 1500 m² de surface de plancher à réhabiliter, à l'extrémité de la rue de l'Usine ;
- Le secteur Nt et le sous-secteur NLt, dans lesquels sont admises les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation, décrit à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- le Plan de prévention au bruit de l'aérodrome, décrit à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement ;
- les périmètres de protection du champ captant de Sermamagny, décrit à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 — TYPES D'OCCUPATION OÙ D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En zone N :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment :

1.1 — Les constructions, à l'exception de celles qui sont autorisées en article 2.

1.2 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.

1.3 — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création de nouveaux étangs.

1.4 —Tout dépôt portant préjudice à l'environnement (vieux matériaux, vieux véhicules, déchet divers…)

1.5 — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.6 — **En secteur Ne**, sont interdits les remblais, l'imperméabilisation des sols, ainsi que tous travaux, constructions et aménagements incompatibles avec une gestion écologique ou forestière des milieux naturels, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.7.

1.7 — Dispositions particulières relatives « aux éléments du paysage à protéger » au titre de l'article L123-1-

1.8 — Dispositions particulières relatives « aux éléments du paysage à protéger » au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme :

- Les boisements liés aux continuités écologiques des cours d'eau et de leurs ripisylves,
- les boisements linéaires pour leur intérêt paysager.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du paysage à protéger (haies, ripisylve) n'est autorisé que lorsqu'il présente un risque pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N

2.1 — Sont admis :

- les abris de chasse de 40 m² maximum et limités à un par association de chasse agréée,
- un abri de pêche de 40 m² limité à un par étang et par propriété,
- dans le secteur de l'étang Lechir, un abri dont la surface totale ne peut dépasser 60 m².

2.2 — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3 — Les installations, constructions et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

2.4 — La création de pistes cyclables, voies vertes et vélo-routes, dès lors qu'elles maintiennent l'accès aux terres agricoles.

2.5 —Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou services publics, dès lors que leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 — En secteurs **N, NL, et NLe**, 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).

2.7 — En secteur **N**L, seuls sont admis :
- dans le secteur du Malsaucy :
  - des équipements légers liés à la découverte, à l'initiation et à la protection de l'environnement,
  - des constructions et installations permanentes ou temporaires liées aux activités sportives, culturelles, éducatives et de loisirs,
  - et les aménagements décrits à l'article 2.4. ;
- dans le secteur de l'aérodrome, les aménagements ou installations liées à l'activité et au fonctionnement de l'aérodrome.

2.8 — **En secteur Ne uniquement, autour des étangs du Malsaucy et de la Véronne et de part et d'autre de la rue d'Evette**, sont autorisés des équipements légers liés à la découverte, à l'initiation et à la protection de l'environnement, de type sentier pédagogique, et observatoires et abris couverts, en vue de recevoir du public

2.9 — En secteurs **Nle**, seuls sont admis des équipements de loisirs et de sports respectant la réglementation du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome.

2.10 — En secteur **Ny**, sont seuls autorisés :

- les travaux visant à réhabiliter le bâti,
- la construction d'un bâtiment isolé d'une surface de plancher maximale de 70 m2.
- l'aménagement de terrasses, pour les bâtiments existants dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements temporaires liés aux constructions et occupations du sol admises et à la mise en valeur du secteur.

2.11 — Dans le périmètre de protection immédiate du champ captant de Sermamagny, seuls les aménagements décrits dans l'arrêté préfectoral sont autorisés.

2.12 — En secteur **Nt** et dans le sous-secteur **NLt**, sont admises les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — ACCÈS ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique : les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour ja circulation sont interdits.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Gestion des eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols.
Les eaux pluviales des toitures et des parkings privatifs ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.
Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, sans porter préjudice à autrui.
Pour rappel, « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond » (article 641 du Code Civil). Un propriétaire peut user et disposer librement des eaux pluviales tombant sur son terrain à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain (terrain vers lequel les eaux pluviales ont une tendance naturelle à s'écouler).

ARTICLE N 5 — CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions autorisées doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 — Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics où concourant aux missions des services publics, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 — Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m.

7.2 — L'article 7 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.3 — En zone **NL**, les nouveaux aménagements ou équipements doivent respecter un retrait de 20 m par rapport à la limite des zones U, sauf le long de la limite UD dans les secteurs dits « Cramenus » et « Sous le Malsaucy », en limite de la zone de loisirs du Malsaucy).

7.4 — Les aménagements autorisés à l'article 2.7 en zone Ne doivent respecter un retrait de 100 mètres par rapport à la limite de la zone UD.

ARTICLE N 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de 4 mètres.

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 — La hauteur des constructions est fixée au maximum à 2,50 mètres à l'égout du toit.

10.2 — *Dans le secteur Ny*, la hauteur du bâtiment d'origine ne pourra pas être dépassée.

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.

Elle n'intègre pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

10.3 — Pour les équipements publics décrits aux articles 2.6, 2.7 et 2.8, ainsi que les ouvrages techniques, tels que postes de transformation, antennes relais de téléphonie mobile, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement lié aux fonctions autorisées se fera en dehors des voies d'accès publiques ou privées.

Des dispositifs réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins des usagers.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

En secteur Ny, la création de deux places de stationnement pour personnes à mobilité réduite (PMR) est admise, dès lors qu'elles s'intègrent dans le paysage et comportent des dispositifs drainants pour la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 — Les plantations existantes seront de préférence conservées (abords d'étangs, arbres isolés, alignements, haies) dans la mesure où elles assurent la stabilité du sol, limitent les ruissellements et créent une diversité paysagère et écologique.

13.2 — Les espaces identifiés au plan de zonage comme « éléments du paysage » sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme dans le cadre de la préservation des corridors écologiques et du paysage.

Toute coupe est interdite, à moins d'être rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable).

Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre d même espèce ou de même qualité paysagère.

13.3 — Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous un quadrillage sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

Pages

PRÉAMBULE **41**

I- INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET DANS LE PAYSAGE **41**

II- LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS **44**

III- LES ANNEXES **46**

IV- LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES **47**

V- LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITÉ, D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS **47**

VII- LES CLOTURES **47**

VIII- LES PLANTATIONS ET LES HAIES **48**

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent et sont opposables à tout projet de construction ou d'aménagement compris dans toutes les zones du territoire communal.

Les présentes dispositions architecturales constituent la rédaction des articles 11 de chaque zone "Aspect extérieur des constructions".
Elles visent à garantir la qualité architecturale des constructions à venir, en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.

PRÉAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE - CONSTRUIRE LE PAYSAGE

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

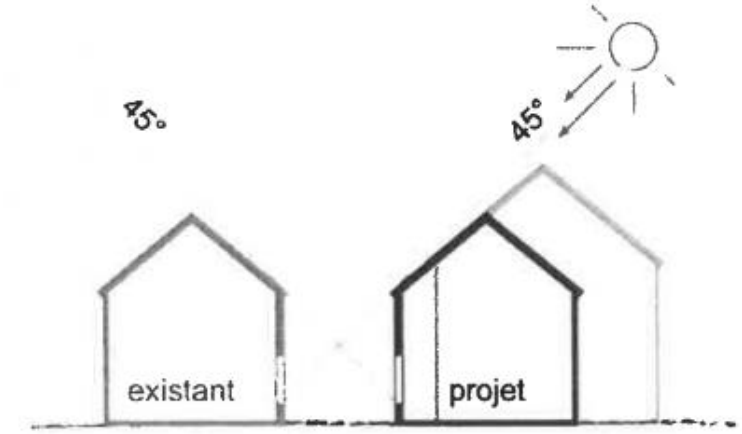
- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.

- Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
  Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des bâtiments contigus du même alignement ou des bâtiments les plus proches.

- Toute extension doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

- **Il est fortement conseillé d'attacher une importance particulière à l'orientation de son habitation et de celles de ses voisins.**

On cherchera notamment à éviter de cacher la vue de son voisin.



Cette démarche implique notamment :

- d'identifier les impacts environnementaux des projets ;
- de permettre la réalisation des projets urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques et garantissent une bonne isolation thermique en respectant la législation en vigueur ;
- de permettre l'utilisation de matériaux "écologiques" ou "naturels", qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre ;
- de favoriser le recours aux énergies renouvelables...

À travers son règlement et le présent cahier des prescriptions architecturales, la commune invite chaque citoyen à construire en tenant compte du climat, en respectant l'environnement et celui des générations futures en s'appuyant sur les techniques de constructions les plus adaptées (technologies nouvelles ou traditionnelles).

I — INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

*Le permis de construire peut être refusé où n'être accordé 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 où urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

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

Les travaux de ravalement de façade doivent être soumis à déclaration préalable, laquelle précisera la nature des matériaux des façades, les couleurs, …

1.1. INSERTION DES ÉQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les raccordements électriques et téléphoniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain.

- Les immeubles collectifs et {es groupes d'habitations seront équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements seront raccordés. Pour les maisons individuelles, on privilégiera le raccordement en souterrain ou sous toiture.

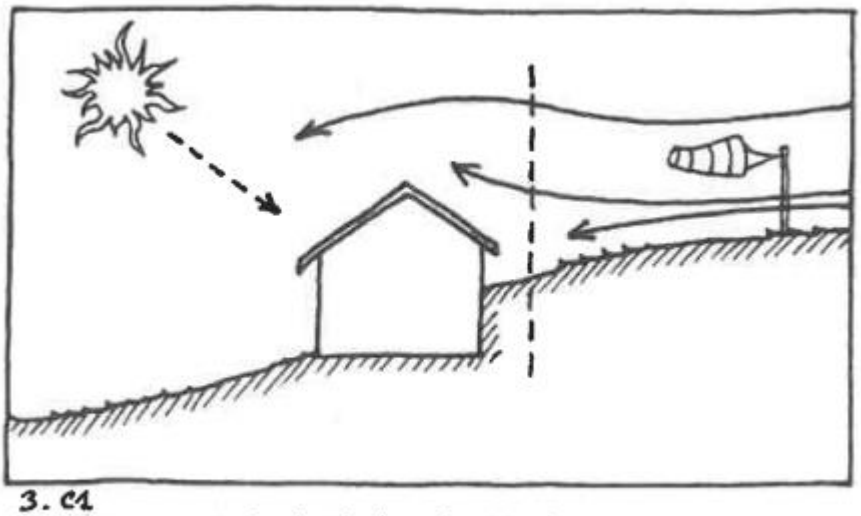
Les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, transformateurs…) où de superstructures feront l'objet d'un traitement esthétique soigné.
Les caissons techniques sont, dans la mesure du possible, intégrés à la façade ou à la clôture.

1.2. ADAPTATION AU TERRAIN ET AU CLIMAT

- L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.

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

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



3. C1
Les bâtiments seront implantés selon la configuration du site afin de privilégier leur orientation au sud et de les protéger des vents froids

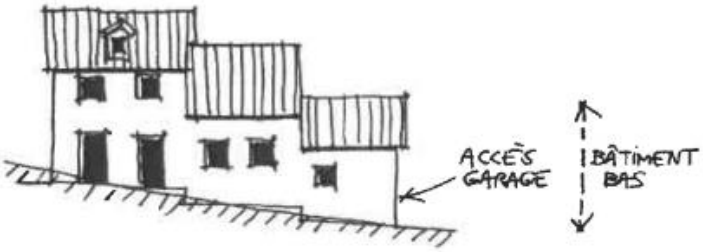
Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

1.3. IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS

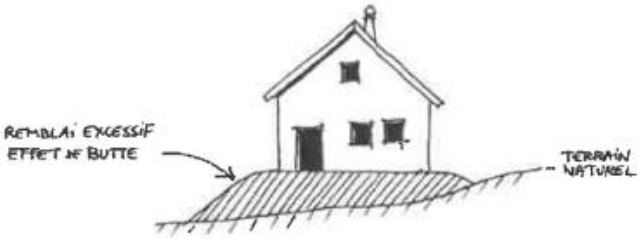
Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel.
Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » dont les pentes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

- Si le terrain est en pente, il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ».

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



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



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

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

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

[...]

II — LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Ils doivent respecter les principes suivants :

1- FAÇADES

— Saillies

Les capteurs solaires considérés comme des éléments d'architecture sont autorisés en façade.
Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée, notamment avec les ouvertures.

Dans le cas d'un sous-sol semi-enterré, l'escalier extérieur devra s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation pour ne pas rompre l'harmonie de la façade.
L'escalier pourra avantageusement être disposé à l'intérieur du volume construit.

Pompes à chaleur et climatiseurs : Les unités extérieures de ces appareils doivent être de préférence installées face au domaine public. Lorsqu'ils sont visibles, ils doivent être habillés de ventelles ou de tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

— Matériaux

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.

— Couleurs

Les couleurs peuvent être choisies dans le nuancier joint en fin de règlement. Les teintes pastel ou légèrement atténuées sont recommandées afin de favoriser une intégration harmonieuse dans le paysage environnant.
L'utilisation du blanc pur ainsi que du noir en façade est interdite.

Il est conseillé de combiner plusieurs teintes en cohérence avec le style architectural, notamment pour les constructions contemporaines dont les ruptures de façade permettent de mettre en valeur différents éléments.
Les soubassements apparents, destinés à souligner l'architecture du bâtiment, peuvent être traités dans une teinte distincte de celle utilisée pour le reste de la façade.

Le pétitionnaire est invité à s'inspirer du nuancier afin de choisir des couleurs et combinaisons en harmonie avec son projet architectural.

— Ouvertures

Les différentes ouvertures doivent être harmonisées entre elles {taille et largeur des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

Dans le cadre d'un projet de rénovation, lorsque les constructions sont édifiées sur un sous-sol de moins d'1 m de profondeur, les fenêtres de ce dernier doivent, sur les façades principales, obligatoirement être de la même nature que les fenêtres du rez-de- chaussée. Pour les parties enterrées, les soupiraux sont autorisés.

2- TOITURES

L'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur d'énergie solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.

En zone UA, les toitures seront obligatoirement à deux pans de 30° minimum et 45° maximum en respectant une orientation principale Est-Ouest du sens du faitage.

Les ouvertures en toiture sont limitées à un seul rang sur une face de toiture et n'occupent pas plus d'un tiers de la longueur de la toiture. Elles devront être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

En zone UB, UC et UD, les **toitures terrasses**, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures pourront être assorties de croupes en pignon et seront recouvertes de tuiles « rouge-brun » ou « gris-noir », sauf impossibilité technique due à la végétalisation de la toiture et à la pose de panneaux solaires. °

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

Les toitures présentent un débord, au moins égal à 40 cm, sauf en cas de toiture-terrasse et d'impossibilité technique due à une implantation en limite.
Cette règle ne s'impose pas aux annexes.

Les **éléments des dispositifs de production d'énergie solaire** (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les **cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées. Dans la mesure du possible, les conduits de cheminée et autres évents seront regroupés ou installés sur une seule ligne et situés le plus près possible du faîtage.

3- REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES OU EXISTANTES

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

En cas d'extension (ou de modification), une facture contemporaine n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.

Sont autorisées :
- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal,
- les adjonctions en façade, en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis (voir croquis page suivante).

Toute modification des ouvertures conservera les éléments architecturaux existants : encadrement de pierre, porte de grange...

Dans l'ancien, les verrières ou lucarnes rampantes sont à privilégier comme modes d'éclairement sur les toitures. Toutefois, les châssis rampants, intégrés à la toiture, sont autorisés, dès lors qu'ils n'occupent pas plus d'un tiers de la longueur de la toiture. Ils devront être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

[...]

— Ouvertures
Dans toutes les zones, pour toutes modifications apportées aux façades existantes, le caractère du bâti devra être respecté : types d'ouvertures (fenêtre, porte cochère...) et proportions, modénatures, tels l'encadrement de baies, les appuis de fenêtres, les corniches, et les linteaux.

III — LES ANNEXES[17]

Les garages et autres annexes intégrées ou accolées au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture...).

Les toits « mono pente » sont admis (voir croquis ci-dessous).

Sont admis les annexes et abris réalisés en matériaux naturels ou présentant des finitions soignées telle qu'enduits, tuiles, bacs acier et shingles.

La toiture des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² n'est pas réglementée.

Il est autorisé dans le cas d'une annexe ou d'un abri de plus de 20m², la réalisation de toits plats et de toiture à deux pans.

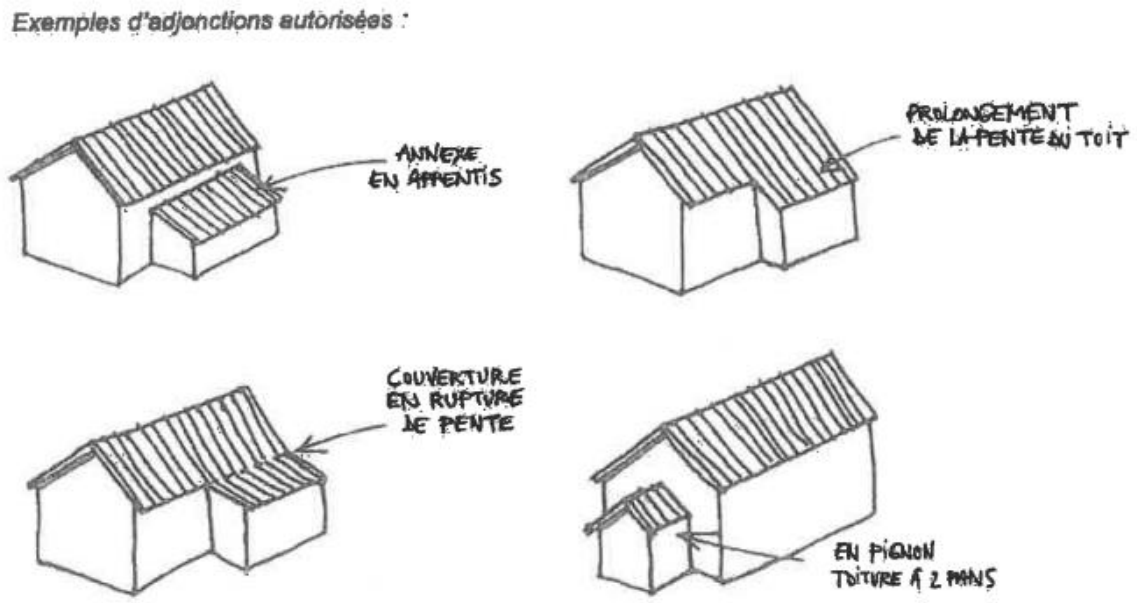
Dans tous les cas, ils doivent présenter un aspect de finition suffisant, naturel, et ne pas être composés de matériaux de récupération.

Pour les annexes présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

En zone N, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

Exemples d'adjonctions autorisées :



IV — LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

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

Les bâtiments d'exploitation, autres que les silos, sont couverts de toitures à deux pans. ls observent une pente minimale de 20°.
La couleur des bâtiments s'harmonise avec le milieu environnant.

Les couvertures des bâtiments peuvent être végétalisée, réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion de la tôle non laquée.

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

En zone A, les bâtiments à usage d'habitation reçoivent le même traitement que les habitations de la zone UD.

V — LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ, D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS

En zone urbaine UA, UB, UC et UD, le traitement des façades et des toitures sera identique à celui préconisé pour les constructions à usage d'habitation.

Sauf en zones UE, UY, UL, ULe, les murs frontons ou acrotères masquant les toits en pente sont interdits.

En zones UY, et Ny, les couvertures des bâtiments pourront être réalisées en zinc ou autre matériau métallique, à l'exclusion de la tôle non laquée.

En zones UL, ULe et NL, le traitement architectural des constructions devra assurer une intégration paysagère de qualité et respectueuse de l'environnement.

VI — LES CLOTURES

Les clôtures assurent la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribuent à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

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

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

À SERMAMAGNY, l'édification de clôtures est soumise à **déclaration préalable**.

Les matériaux utilisés :

Les clôtures devront être simples et s'harmoniser avec le style des constructions implantées sur le terrain et des constructions existantes.
Sont interdits, les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. Aucun matériel de récupération inadaptée n'est autorisé.

Elles peuvent être constituées de végétaux aux essences locales.

En bordure des emprises publiques :
La hauteur maximale des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, est fixée à 1,80 m, avec éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises, sans toutefois dépasser 2,00 m :
- dans le cas de murs de soutènement rendus nécessaires par la pente du terrain ou par un niveau de terrain plus bas que celui de la voie publique, en considérant la hauteur de la clôture mesurée à partir du niveau de l'emprise publique ;

- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres ;

Cette hauteur pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et aux virages.

Les clôtures nécessaires à l'activité en zone U n'excèderont pas 2 m et seront constituées soit :
- d'un grillage situé en retrait de 50 cm de l'emprise de la voie doublé à l'extérieur d'une haie vive d'arbustes.
- d'un mur simple.

Une hauteur supérieure et un aspect extérieur différent sont acceptés s'ils résultent d'une obligation fixée par la réglementation des installations classées.

En limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.
En zone U, en bordure de zones A ou N, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

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.

En zone inondable (conformément à la réglementation du PPRi) **et en limite des secteurs identifiés comme élément du paysage à conserver au titre des continuités écologiques** (L123-1-5,7°), les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux et la circulation de la faune.

VII - LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.
Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau.) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (biodiversité, transparence, occultation, brise vent, décor, odeurs et fruits...).

Les haies végétales sont composées d'essences locales, diversifiées pour éviter la monotonie formes, tailles, essences, couleurs, ...). Elles sont ou non doublées d'un grillage.

Dans le cas de haies d'arbres dépassant les 2 mètres de hauteur et respectant les 2 mètres de recul des limites séparatives ou d'emprises publiques, il est souhaitable que leur hauteur ne crée pas d'ombre portée sur la parcelle voisine. Si c'est le cas, une recépée[18] est préférable.

On pourra se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie.

[18] *Récepée : supprimer la majeure partie du système aérien de certains arbres ou arbustes en ne conservant que les branches charpentières ou en coupant les bois près du sol. (Technique de sylviculture).*

Nuancier

1/ Je choisis la teinte du **fond de façade** *(Référence NCS, au bas de chaque nuance)*

GAMME DES OCRES BEIGES

O-01 s1510-y20r	**O-02** s2020-y20r	**O-03** s3020-y10r	**O-04** s2020-y30r	**O-05** s2030-y20r
O-06 s1505-y20r	**O-07** s1515-y30r	**O-08** s2030-y30r	**O-09** s2030-y40r	**O-10** s3040-y50r

GAMME DES JAUNES ORANGÉS

J-01 s1010-y30r	**J-02** s1020-y20r	**J-03** s1030-y20r	**J-04** s2030-y30r	**J-05** s2040-y20r

GAMME DES ROSES ET ROUGES

R-01 s1515-y80r	**R-02** s2030-y70r	**R-03** s3030-y70r	**R-04** s4030-y80r	**R-05** s3060-y80r

GAMME DES VERTS

V-01 s2020-g90y	**V-02** s3010-g50y	**V-03** s3010-g80y	**V-04** s1510-g80y	**V-05** s5020-g70y

GAMME DES GRIS COLORÉS

G-01 s2010-r80b	**G-02** s3020-r80b	**G-03** s2005-r20b	**G-04** s3010-r50b	**G-05** s3005-y50r

2/ Je distingue le **soubassement** *(Référence NCS)*

MATÉRIAU APPARENT*	S-01	S-02	S-03	S-04	S-05
	s5020-y70r	s4010-g90y	s4005-y20r	s4005-y80r	s5502-y

* Pierre, brique, béton, granito, etc.

3/ Je mets en valeur les **modénatures** *(Référence NCS)*
(chaînage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)

MATÉRIAU APPARENT*	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
	s2010-y30r	s3010-y20r	s4010-y10r	s5020-y90r	s5020-y70r

* Pierre, brique, béton, bois, etc.

4/ Je complète avec une **nuance ponctuelle** *(Référence RAL Classic)*
pour les boiseries (porte, fenêtre, volet, etc.) et ferronneries (garde-corps, grille, portail, etc.)

1013	1014	1019	3012	3004	3005	3011	3009	5000	5009
5010	5014	5023	5008	6021	6011	6028	6005	7035	7036
7003	7039	7031	7022	8003	8004	8011	8012		

* NCS = Natural Color System, système de classification internationale des couleurs.

Avertissement :

Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif. Le procédé d'impression ne peut pas garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées et peut générer des écarts importants dans les nuances. **Seules les références indiquées sur chaque teinte permettent d'obtenir les nuances réelles.** Il appartient au porteur de projet de chercher à s'en approcher le plus possible sur les nuanciers propres aux fabriquants retenus pour les travaux.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULÉ	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE approximative
1	Création d'un chemin piétonnier	Commune	80 m de long x 3 m de large
2	Desserte depuis la rue de la Pouchotte	Commune	80 m de long x 5 m de large
3	Desserte de la zone agricole	Commune	5 m de large
4	Élargissement à 5m de large de la rue du Tilleul pour l'accès à la zone agricole	Commune	