



Commune de CHÂTENOIS-LES-FORGES
Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

NOVEMBRE 2023



SOMMAIRE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA).....	6
CHAPITRE 1 – ZONE UA	6
CHAPITRE 3 – ZONE UC	21
CHAPITRE 4 – ZONE UE.....	27
CHAPITRE 5 – ZONE UL.....	31
 TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (AU).....	 35
CHAPITRE 1 : ZONE AU	35
CHAPITRE 1 – ZONE A	42
 TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N).....	 47
CHAPITRE 1 – ZONE N	47
 ANNEXE.....	 52
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	52

POUR UNE BONNE LECTURE, N'OUBLIEZ PAS L'ECO-IMPRESSION EN RECTO-VERSO

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Châtenois-les-Forges tel que délimité sur le plan de zonage.

2. RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ».

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA, qui comprend deux secteurs UA1 et UAc ;
 - la zone UB qui comprend un secteur UBv et un secteur UBe ;
 - la zone UC ;
 - la zone UE, qui comprend un secteur UEt et les secteurs UEi1, UEi2 ;
 - la zone UL, qui comprend un secteur ULi1.
- 3.2. La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU, qui comprend un secteur AU/et un secteur AUr.
- 3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A, qui comprend un secteur Ab et un secteur Ah.
- 3.4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N, comprenant les secteurs Nf, NL, Ne, Ni1 et Ni2.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». A Châtenois-les-Forges, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement des eaux et la sécurité de la circulation.

8. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Autrement dit, le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux n'aggravent pas la non-conformité au PLU.

9. DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-3

Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz sont exemptés des limites d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

10. APPLICATION DE L'ARRETE PREFECTORAL N°2010281-0005

L'arrêté préfectoral n°2010281-0005 « portant révision du classement des infrastructures de transports terrestres du Territoire de Belfort et détermination de l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures », implique que tout projet de construction situé à moins de 100 m de la RD 437, à moins de 300 m de l'A36 et à moins de 250 m de la LGV présente un isolement acoustique minimum contre les bruits conformément au code de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 25 avril 2003.

11. INFORMATION SUR LA REGLEMENTATION SISMIQUE

Châtenois-les-Forges est classé en zone Ib d'une sismicité de niveau 3 (zone modérée). Les règles techniques de construction sont définies par les normes « EUROCODE 8 » relatives au calcul du dimensionnement parasismique de la structure des bâtiments (<http://www.territoire-debelfort.equipement-agriculture.gouv.fr>).

12. PRESCRIPTION DU PPRI

Pour l'ensemble des terrains couverts par les prescriptions du PPRI La Savoureuse, les prescriptions de ce dernier prévalent sur les dispositions du présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA)

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Châtenois-les-Forges. Caractérisée par un bâti relativement dense et une architecture hétérogène, la zone est rythmée par la présence d'anciennes fermes, des cités ouvrières et des maisons domaniales.

L'objectif d'aménagement est de valoriser cette typicité de la zone UA, tout en permettant son renouvellement.

La zone UA comprend :

- un secteur UA1 identifiant les cités ouvrières marquées par une unité architecturale forte,
- un secteur UAc réservé à l'accueil d'activités artisanales, de commerces de détail, et d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, notamment la restauration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

En secteur UAc, les installations classées soumises à autorisation.

- 1.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrots, restaurants, commerces, aux activités culturelles et de loisirs et aux équipements publics.

- 1.3 Dans le secteur UAc, les constructions destinées à l'habitation.

- 1.4 L'extension ou la transformation d'établissements de toute nature – qu'ils comportent ou non des installations classées – s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.

- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes ou camping-cars et mobile homes hors d'usage ;
- le stationnement de plus de 2 caravanes ou camping-cars et mobile homes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières (exploitation du sous-sol), ainsi que la création d'étangs ou de plans d'eau.

Les établissements produisant ou stockant des produits polluants ou dangereux pour la sécurité et la salubrité publique ou pour l'environnement.

UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur UA

- 2.1. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2. La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4. La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.5. La création d'ateliers artisanaux d'une surface inférieure à 200 m carrés s'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 2.6. L'église et le bâtiment de la Cure sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.
- 2.7. En secteur UAc, seuls sont admis les activités artisanales, les commerces de détail, et les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, notamment la restauration.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA-3 Accès et voirie

- 3.1. Accès :
 - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2. Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies publiques auront une emprise minimale de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20 m) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dessertes privées en impasse donnant accès à une construction comportant un seul logement auront une emprise de 4 m et seront aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20 m) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 3.3 Les parcelles n°75, 76, 77, 78 et 79 situées au sud de la rue Vermot doivent être desservies dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

UA-4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Eaux usées :

- 4.2.1. « Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur L'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application »
- 4.2.2. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable, dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- 4.2.3. 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'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.

4.3. Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

- 4.4. Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.
- 4.5. Électricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques majeurs.
- 4.6. Pour toutes les opérations représentant plus de 300 m carrés de surface de plancher l'écoulement des eaux pluviales et / ou usées devra se faire de manière gravitaire de la construction jusqu'au branchement aux réseaux publics collecteurs.

UA-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

Néant

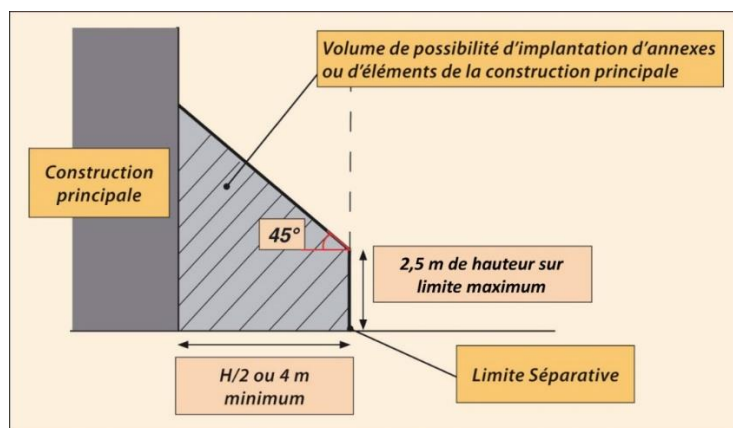
UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique.
- 6.2. Dans le cas de débord lié à la réalisation d'un auvent ou d'un balcon sans poteau de soutien (disposés à une hauteur minimale de 2 m du sol), le bord de l'avancée doit être disposé à plus de 1 mètre de l'emprise publique.
- 6.3. Les petits aménagements tels que les vérandas de moins de 4 m carrés et les perrons pourront être implantés librement jusqu'à la limite de l'emprise publique, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité nécessaire à la sécurité routière.
- 6.4. Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, comme cela est particulièrement le cas dans le secteur UA1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.5. Les extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées en UA 6.1 et UA 6.2, peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UA, excepté le secteur UA1

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf s'il existe déjà sur le fond voisin un mur en limite, en bon état et dont la hauteur, supérieure ou égale à celle du bâti à réaliser, masque la vue chez le voisin. Dans ce cas, la nouvelle construction peut être implantée à moins de 4 m de la limite ou être adossée au mur existant.
- 7.2. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U et ne respectant pas la règle de l'article 7.1 pourra être réalisée dans le prolongement de la construction initiale sur une longueur maximale de 6 m.
- 7.3. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille d'emprise au sol inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 4 m et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



Concernant la construction en limite, la hauteur de 2,5 m est calculée en référence au terrain naturel.

Concernant les toitures terrasses accessibles et les terrasses d'une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel, elles doivent être implantées à un minimum de 4 m des limites en l'absence d'écran masquant la vue chez le voisin. Cependant, elles peuvent être implantées jusqu'à la limite de propriété si un écran existant s'élève au moins 2 m au-dessus de la terrasse.

Concernant les fenêtres de type « chien-assis » (construction émergeant de la toiture et située en retrait de la façade), elles sont autorisées à condition d'être situées à 4 m au moins de la limite séparative ou 3 m au moins de l'emprise publique. Ces reculs ne s'appliquent pas aux fenêtres de toit type « velux ».

Concernant les piscines extérieures, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises). Leur implantation par rapport aux constructions existantes n'est pas réglementée.

- 7.4. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

En UA1 uniquement :

- 7.5. L'extension des constructions existantes ou l'ajout d'éventuelles nouvelles constructions sont possibles, mais ils devront s'inscrire dans le cadre et la cohérence formelle définis par la typicité du quartier dans lequel ils s'inscrivent.

UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 m ($H/2$ avec un minimum de 6 m).

Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 35 m², sur un seul niveau.

De plus, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UA-9 Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UA-10 Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA, excepté le secteur UA1

- 10.1. Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux (R+2) sachant qu'un niveau enterré ou semi-enterré n'est pas compté comme un niveau mais que des combles aménagés ou aménageables comptent comme un niveau.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaire, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 m en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

En UA1 uniquement :

- 10.3. La hauteur des constructions ou des extensions de bâtiments existants devra s'inscrire dans le cadre et la cohérence formels définis par la typicité du quartier dans lequel elles s'inscrivent.

UA-11 Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone UA, excepté le secteur UA1 :

- 11.1. Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2. Toitures :

Les toits végétalisés, plats ou en pente sans restriction d'inclinaison, sont autorisés sur toute ou partie de la surface des toitures principales et secondaires.

Les éléments de toitures non végétalisées des constructions principales (plus de 25 m²) doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50°. Toutefois, 30 % maximum des éléments de toitures non végétalisés pourra être traitée en terrasse, attique ou toit plat non végétalisé. Les toitures terrasses accessibles ne sont pas comptabilisées dans les 30 %.

Les toitures des constructions secondaires (moins de 25 m²) doivent avoir une pente supérieure ou égale à 14°, sauf pour les couvertures transparentes ou translucides pour lesquelles la pente peut être inférieure. La forme et la pente, des marquises et auvents, ne sont pas réglementées mais doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

La pose de chauffe-eau solaire sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes, vives ou brillantes sont proscrites. L'utilisation de tuiles à dominante rouge est préconisée.

11.4. Clôture :

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village. Elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre en bordure de rue. En limite séparative cependant, la hauteur des clôtures et haies végétales peut atteindre 2 m.

La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 m. Cette hauteur peut être dépassée si le mur a vocation à consolider un talus.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,40 mètre.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6. Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

En UA1 uniquement :

11.7. L'extension des constructions existantes ou l'ajout d'éventuelles nouvelles constructions sont possibles, mais ils devront s'inscrire dans le cadre et la cohérence formelle définis par la typicité du quartier dans lequel ils s'inscrivent.

UA-12 Stationnement

Il convient de réaliser deux places de stationnement par logement créé. Une dérogation à cette règle sera accordée si la surface du terrain disponible autour de la construction est insuffisante ou si la topographie du terrain le rend inaccessible. La surface disponible correspond à la surface de la parcelle diminuée de la surface hors d'œuvre de l'habitation et de garages s'ils sont extérieurs. Dans tous les cas, des constructions secondaires (piscine, abri de jardin, abri à bois...) ne pourront se faire avec la suppression de places de stationnement.

UA-13 Espaces libres et plantations

Il devra être prévu 50m² d'espaces libres par logement, non destinés à du stationnement ou de l'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone UB couvre les extensions urbaines à caractère résidentiel de Châtenois-les-Forges, réalisées depuis les années 1960.

L'objectif d'aménagement est de maintenir le caractère existant de la zone tout en offrant des possibilités d'évolution et d'adaptation aux nouveaux modes d'habitat.

La zone UB comprend des terrains situés au-dessus de la cote altimétrique 370, qui subissent des restrictions à l'urbanisation en raison des problématiques d'alimentation en eau potable.

La zone UB comprend également un secteur UBv aujourd'hui partiellement couverts d'arbres fruitiers ou de pins. La préservation de cette vocation d'espace d'appui de la biodiversité en milieu urbain implique des conditions d'urbanisation limitées et d'exigences de végétalisation particulières.

Pour finir, la zone UB comprend aussi un secteur UBe réservé à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature – qu'ils comportent ou non des installations classées – s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.4 La création d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 100 m carrés de surface de plancher totale.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - le stationnement de caravanes ou camping-cars et mobile homes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ou camping-cars et mobile homes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2. La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4. Au-dessus de la cote altimétrique 370 figurée au « Plan de Zonage », excepté dans les secteurs où des sur-presseurs publics existent au moment de l'approbation du PLU (et ceci en raison de la problématique d'approvisionnement en eau potable), seules sont autorisées les constructions sur un seul niveau situé au maximum 50 cm au-dessus du terrain naturel. L'aménagement éventuel des combles pourra être alimenté par le réseau public d'eau potable par le biais de l'installation de sur-presseurs à la charge des pétitionnaires.

-En UBe uniquement :

- 2.5. Seuls sont autorisés les aménagements, constructions et installations d'équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB-3 Accès et voirie

3.1. Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles publiques auront une emprise minimale de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20m) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les dessertes privées en impasse donnant accès à une construction comportant un seul logement auront une emprise de 4 m et seront aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20 m) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UB-4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Eaux usées :

4.2.1. "Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur L'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application"

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

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

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'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.

4.4. Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.5. Électricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques majeurs.

4.6. Pour toutes les opérations représentant plus de 300 m carrés de surface de plancher l'écoulement des eaux de pluviales et / ou usées devra se faire de manière gravitaire de la construction jusqu'au branchement aux réseaux publics collecteurs.

UB-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

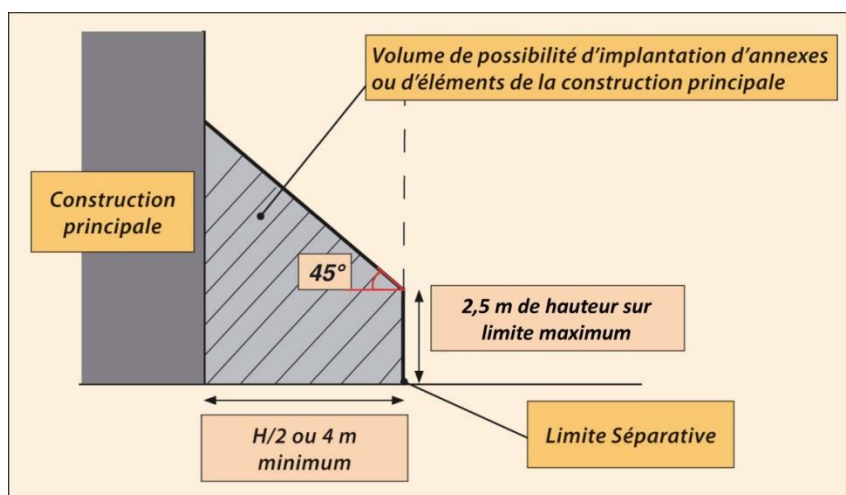
UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

- 6.2. Dans le cas de débord lié à la réalisation d'un auvent ou d'un balcon sans poteau de soutien, le bord de l'avancée (disposés à une hauteur minimale de 2 m du sol), doit être disposé à plus de 2 m de l'emprise publique.
- 6.3. Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UB 6.1 et UB 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf s'il existe déjà sur le fond voisin un mur en limite, en bon état et dont la hauteur, supérieure ou égale à celle du bâti à réaliser, masque la vue chez le voisin. Dans ce cas, la nouvelle construction peut être implantée à moins de 4 m de la limite ou être adossée au mur existant.
- 7.2. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille d'emprise au sol inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 4 m et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



Concernant la construction en limite, la hauteur de 2,5 m est calculée en référence au terrain naturel.

Concernant les toitures terrasses accessibles et les terrasses d'une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel, elles doivent être implantées à un minimum de 4 m des limites en l'absence d'écran masquant la vue chez le voisin. Cependant, elles peuvent être implantées jusqu'à la limite de propriété si un écran existant s'élève au moins 2 m au-dessus de la terrasse.

Concernant les fenêtres de type « chien-assis » (construction émergeant de la toiture et située en retrait de la façade), elles sont autorisées à condition d'être situées à 4 m au moins de la limite séparative ou 3 m au moins de l'emprise publique. Ces reculs ne s'appliquent pas aux fenêtres de toit type « velux ».

Concernant les piscines extérieures, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises). Leur implantation par rapport aux constructions existantes n'est pas réglementée.

- 7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 6 m (H/2 avec un minimum de 6 m).

Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 35 m², sur un seul niveau.

De plus, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UB-9 Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 %.
- 9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3. Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

En UBv uniquement :

- 9.4. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 20 %.

UB-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux (R+2) sachant qu'un niveau enterré ou semi-enterré n'est pas compté comme un niveau mais que des combles aménagés ou aménageables comptent comme un niveau.
La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires etc... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 m en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UB-11 Aspect extérieur

11.1. Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2. Toitures :

Les toits végétalisés, plats ou en pente sans restriction d'inclinaison, sont autorisés sur toute ou partie de la surface des toitures principales et secondaires.

Les éléments de toitures non végétalisées des constructions principales (plus de 25 m²) doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50°. Toutefois, 30 % maximum des éléments de toitures non végétalisés pourra être traitée en terrasse, attique ou toit plat non végétalisé. Les toitures terrasses accessibles ne sont pas comptabilisées dans les 30 %.

Les toitures des constructions secondaires (moins de 25 m²) doivent avoir une pente supérieure ou égale à 14°, sauf pour les couvertures transparentes ou translucides pour lesquelles la pente peut être inférieure. La forme et la pente, des marquises et auvents, ne sont pas réglementées mais doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

La pose de chauffe-eau solaire sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes, vives ou brillantes sont proscrites. L'utilisation de tuiles à dominante rouge est recommandée.

11.4. Clôture :

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village. Elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre en bordure de rue. En limite séparative cependant, la hauteur des clôtures et des haies végétales peut atteindre 2 m.

La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre. Cette hauteur peut être dépassée si le mur a vocation à consolider un talus.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,40 mètre.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6. Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

UB-12 Stationnement

Il convient de réaliser deux places de stationnement par logement créé. Une dérogation à cette règle sera accordée si la surface du terrain disponible autour de la construction est insuffisante ou si la topographie du terrain le rend inaccessible. La surface disponible correspond à la surface de la parcelle diminuée de la surface hors d'œuvre de l'habitation et de garages s'ils sont extérieurs. Dans tous les cas, des constructions secondaires (piscine, abri de jardin, abri à bois...) ne pourront se faire avec la suppression de places de stationnement.

UB-13 Espaces libres et plantations

13.1. Un minimum de 20 % des espaces doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

En UBv uniquement

13.2. Un minimum de 50 % des espaces doit être traité en espaces verts (c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès). L'espace vert devra être planté d'un minimum d'un arbre fruitier haute tige (ou de pins dans les secteurs déjà planté de pins au moment de l'approbation du PLU) pour chaque sous-ensemble de deux ares.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – ZONE UC

La zone UC est située entre le site de l'ancienne mairie (actuel périscolaire), de l'église, les zones UL qui recouvrent les équipements sportifs, socio-culturels et de petite enfance de Châtenois-les-Forges. La zone UC comprend actuellement la nouvelle mairie, un pôle médical et de soins, un ensemble d'habitat pour personnes âgées, un site industriel en friche et un ensemble de terrains non bâtis.

La vocation de la zone UC est de devenir le véritable cœur de ville de Châtenois-les-Forges en complément de la rue commerçante que forme la route départementale.

Pour ce faire la zone UC est conçue pour accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics, le tout organisé autour d'espaces publics marquant la centralité et l'attractivité du lieu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrots, restaurants, commerces, aux activités culturelles et de loisirs et aux équipements publics.
- 1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes ou camping-cars et mobile homes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ou camping-cars et mobile homes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et ceux nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs ou de plan d'eau.

Les établissements produisant ou stockant des produits polluants ou dangereux pour la sécurité et la salubrité publique ou pour l'environnement.

UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La zone UC a une vocation mixte d'habitat, de commerces et de services, d'équipements et d'espaces publics. L'organisation et l'articulation cohérente de ces fonctions sont définies dans le document *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Les conditions d'urbanisation de la zone UC impliquent le respect des principes d'aménagement exposés au document *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

- 2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC-3 Accès et voirie

3.1. Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 6 m.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20m) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UC-4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Eaux usées :

4.2.1. "Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application"

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

4.3. Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

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'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
 - Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.
- 4.4. Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.
- 4.5. Électricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques majeurs.

UC-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

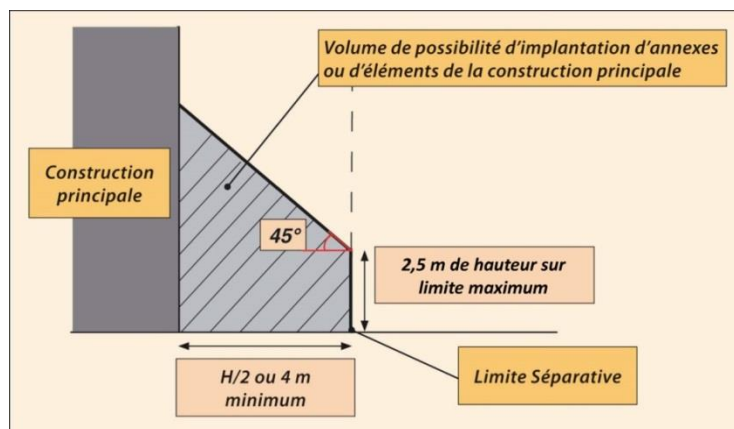
Non renseigné

UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 2 m par rapport à l'emprise publique.

UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 7.2. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille d'emprise au sol inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 4 m et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



Concernant la construction en limite, la hauteur de 2,5 m est calculée en référence au terrain naturel.

Concernant les toitures terrasses accessibles et les terrasses d'une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel, elles doivent être implantées à un minimum de 4 m des limites.

Concernant les fenêtres de type « chien-assis » (construction émergeant de la toiture et située en retrait de la façade), elles sont autorisées à condition d'être situées à 4 m au moins de la

limite séparative ou 3 m au moins de l'emprise publique. Ces reculs ne s'appliquent pas aux fenêtres de toit type « velux ».

Concernant les piscines extérieures, elles doivent être implantées à 2m minimum des limites (margelles comprises). Leur implantation par rapport aux constructions existantes n'est pas réglementée.

- 7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 m, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

UC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UC-9 Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3. Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UC-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les constructions ne peuvent pas excéder quatre niveaux sur la base R +3, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 15 m mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 12 m mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaire, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 15 m en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UC-11 Aspect extérieur

11.1. Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2. Toitures :

Les pentes de toitures des bâtiments principaux seront comprises entre 30° et 50°

Les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés.

Pour les toitures arrondies, le calcul de la pente de toit prend en référence l'inclinaison moyenne entre le point haut et le point bas.

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3. Matériaux et couleurs :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes, vives ou brillantes sont proscrites. L'utilisation de tuiles à dominante rouge est recommandée.

11.4. Clôture :

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village. Elles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre en bordure de rue. En limite séparative cependant, la hauteur des clôtures et des haies végétales peut atteindre 2 m.

La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre. Cette hauteur peut être dépassée si le mur a vocation à consolider un talus.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant être inférieure à 1,40 mètre.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UC-12 Stationnement

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.
- 12.2. Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document. Dans le cas de bâtiments ou installations publics, les places de stationnement public peuvent être mutualisées lorsque leur utilisation est décalée (par exemple école en journée et activités sportives en soirée et le week-end).
- 12.3. Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

Nombre de logements	Nombre de stationnements exigés
1 à 4	Nb logements X 2
5 à 9	(Nb logements X 2) +3
10 à 14	(Nb logements X 2) +6

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

UC-13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement ou à l'accès, devront couvrir un minimum de 25% de l'emprise au sol des projets.

Ces espaces, ainsi que les aires de stationnement devront faire l'objet devront de végétalisation de qualité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – ZONE UE

La zone UE correspond aux sites dédiés à l'activité économique, artisanale et industrielle de Châtenois-les-Forges.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vocation des sites en permettant leurs évolutions.

La zone UE comprend un secteur UEt dédié à la ligne ferroviaire de grande vitesse (LGV), ainsi que deux secteurs UEi1 et UEi2 concernés par des risques d'inondation identifiés par le PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations autres que celles liées aux activités industrielles et artisanales.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de véhicules ou de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes et de véhicules hors d'usage ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;

En UEi1et UEi2 uniquement :

- 1.3. Sont interdites :
Les constructions de toutes natures autres que celles autorisées par le PPRI.

En UEt uniquement :

- 1.4. Seuls sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la ligne ferroviaire de grande vitesse (LGV).

UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. La création d'un logement d'habitation d'une surface de plancher maximale de 120 m² liée strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

En UEi1et UEi2 uniquement :

- 2.2. Les constructions se feront en application de la législation en vigueur du PPRI.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE-3 Accès et voirie

- 3.1. Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UE-4 Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable et eau non potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les eaux nécessaires à l'activité industrielle peuvent faire l'objet d'autres formes d'apports dans le respect de la législation en vigueur (ponction directe dans le canal usinier, ...).

4.2. Eaux usées :

4.2.1. "Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application".

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

4.2.3. Pour le rejet des eaux liées aux activités industrielles, l'autorisation de branchement est conditionnée par la mise en œuvre d'un prétraitement approprié et l'établissement d'une convention de rejet avec la CAB gestionnaire du réseau public des eaux usées. Les rejets dans le milieu naturel et le canal usinier sont autorisés après un prétraitement adapté.

4.3. Eaux pluviales :

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel ou le canal usinier sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.

UE-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

En UEi1 et UEi2 uniquement :

5.1. Les constructions de toute nature respecteront les prescriptions du PPRI.

UE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

- 6.2. Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.3. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 m, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment)

UE-9 Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 %.

UE-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

Cette hauteur peut également être dépassée dans tout ou partie d'une construction si son affectation dans le processus de production de l'entreprise le nécessite (machine de grande hauteur, etc).

- 10.2. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 15 m en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

UE-11 Aspect extérieur

- 11.1. Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout cohérent avec la signature architecturale initiale du site.

11.2. Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Toitures :

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4. Clôture :

Néant.

UE-12 Stationnement

- 12.4. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site.

En ce sens, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.

UE-13 Espaces libres et plantations

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – ZONE UL

La zone UL correspond aux sites dédiés aux équipements publics (éducation, culture, sports et loisirs) de Châtenois les Forges.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vocation des sites en permettant leurs évolutions.

La zone UL comprend un secteur ULi1 concerné par des risques d'inondation identifiés par la PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations autres que celles liées aux équipements publics (éducation, culture, sports et loisirs).

En ULi1 uniquement

- 1.2 Sont interdites :
Les constructions de toutes natures autres que celles autorisées par le PPRI..

UL-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La création de logements d'habitation d'une surface de plancher maximale de 120 m² liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.2 Les affouillements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

En ULi1 uniquement

- 2.3 Les constructions se feront en application de la législation en vigueur du PPRI. Elles respecteront notamment la cote de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 m de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 Hors agglomération, aucun accès privatif n'est possible sur les routes départementales.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UL-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristique suffisantes.

4.2 Eaux usées :

4.2.1. "Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application"

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

4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

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'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

UL-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

En ULi1 uniquement

5.1 Les constructions de toute nature respecteront les prescriptions du PPRI.

UL-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise publique.

UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

UL-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment)

UL-9 Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 %.

UL-10 Hauteur maximale des constructions

Néant

UL-11 Aspect extérieur

11.1. Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

11.2. Toitures :

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.3. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UL-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site. En ce sens, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.

UL-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 20 % des espaces doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

Les arbres remarquables inscrits au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE AU

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Châtenois-les-Forges.

L'objectif d'aménagement est de combiner une capacité d'accueil de nouveaux habitants avec l'objectif d'une gestion parcimonieuse de l'espace. Pour cela l'urbanisation du site devra offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages.

La zone AU comprend un secteur AUL destiné à l'activité équestre et un secteur AUr destiné à être urbanisé à moyen et long terme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 La zone a une vocation essentiellement d'habitat résidentiel. Elle peut accueillir également des équipements publics, des activités libérales et de service, ainsi que des commerces et l'artisanat de proximité.
- 2.2 Les conditions d'ouverture à l'urbanisation impliquent de se rapprocher au plus près du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** mais que des contraintes non détectées lors de la rédaction de ce document autorisent des aménagements.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone tel que prévu au document **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir la bonne desserte de l'ensemble de la zone.

Le secteur AUr ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU, et ce uniquement si 80 % du secteur AU est urbanisé ou en cours d'urbanisation (permis d'aménager accordés)

- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.

- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Au-dessus de la cote altimétrique 370 figurée au «Plan de Zonage» (et ceci en raison de la problématique d'approvisionnement en eau potable), les terrains ont vocation de jardins champêtres, seule est autorisée la création d'abris ou de remises.
- 2.7 En secteur AUL uniquement, sont autorisées, outre l'habitat, les équipements nécessaires à l'activité équestre.
- 2.8 Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voiries doivent tenir compte dans leur tracé et leur profil de la topographie du terrain. Le document **Orientations d'Aménagement et de Programmation** n'est que théorique et doit être adapté aux contraintes rencontrées.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 m.

AU-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Au-dessus de la cote 370 la desserte en eau potable des constructions peut impliquer l'installation d'un surpresseur. Dans ce cas, cette installation est à la charge de l'opérateur.

4.2. Eaux usées :

4.2.1. "Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application"

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

Les dispositions de gestion des eaux de pluies et de ruissellement devront également respecter les principes énoncés au document *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

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'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- Le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives de la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Le réseau public s'il existe géré par la CAB. Les services techniques de la CAB détermineront le traitement à mettre en œuvre et la quantité admissible.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.5 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

AU-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

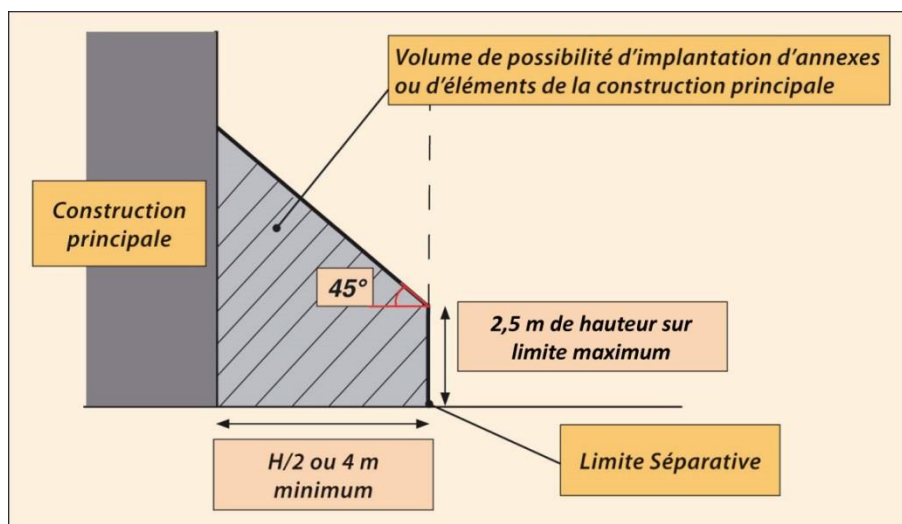
6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 m au minimum.

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille d'emprise au sol inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 m et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la partie des constructions implantées à moins de 4 m des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 m (12 m sur deux limites pour les bâtiments implantés en angle) ;
- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



Concernant la construction en limite, la hauteur de 2,5 m est calculée en référence au terrain naturel.

Concernant les toitures terrasses accessibles et les terrasses d'une hauteur supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel, elles doivent être implantées à un minimum de 4 m des limites.

Concernant les fenêtres de type « chien-assis » (construction émergeant de la toiture et située en retrait de la façade), elles sont autorisées à condition d'être situées à 4 m au moins de la limite séparative ou 3 m au moins de l'emprise publique. Ces reculs ne s'appliquent pas aux fenêtres de toit type « velux ».

Concernant les piscines extérieures, elles doivent être implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises). Leur implantation par rapport aux constructions existantes n'est pas réglementée.

7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.4 Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance allant de 0 à 2 m, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

7.5 Les postes de transformation devront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètre.

AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m (H/2 avec un minimum de 4 m).
- Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 35 m², sur un seul niveau.

AU-9 Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 13 m mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 m mesurée en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaire, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

10.3 Au-dessus de la cote 370 (voir plan de zonage) les constructions ne comprendront qu'un seul niveau situé au maximum 50 cm au-dessus du terrain naturel. L'aménagement éventuel des combles pourra être alimenté par le réseau public d'eau potable par le biais de l'installation de sur-presseurs à la charge des pétitionnaires.

AU-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2. Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Toitures :

Les toits végétalisés, plats, arrondis ou en pente sans restriction d'inclinaison, sont autorisés sur toute ou partie de la surface des toitures principales et secondaires.

Les éléments de toitures non végétalisés des constructions principales (plus de 25 m²) doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50°. Toutefois, 30% maximum des toitures non végétalisées pourra être traitée en terrasse, attique ou toit plat non végétalisé. Les toitures terrasses accessibles ne sont pas comptabilisées dans les 30 %.

Pour les toitures arrondies, le calcul de la pente de toit prend en référence l'inclinaison moyenne entre le point haut et le point bas.

Les toitures des constructions secondaires (moins de 25 m²) doivent avoir une pente supérieure ou égale à 14°, sauf pour les couvertures transparentes ou translucides pour lesquelles la pente peut être inférieure. La forme et la pente, des marquises et auvents, ne sont pas réglementées mais doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

La pose de chauffe-eau solaire sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4. Clôture :

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

Les clôtures au droit de la rue seront d'une hauteur maximum de 1,6 mètre. La hauteur des murs pour sa part est limitée à 0,8 mètre.

La hauteur des clôtures entre limites séparatives doit être inférieure à 1,8 mètre.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra être inférieure à 1,40 m.

De plus, les projets devront également respecter l'esprit du document **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

11.5. Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.6. Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

AU-12 Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieures permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

12.2. Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

Les projets devront respecter l'esprit du document *Orientations d'Aménagement et de Programmation* qui peut être adapté en fonction de contraintes non détectées lors de cette rédaction.

AU-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 25 % de l'unité foncière doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

Les projets devront respecter l'esprit du document *Orientations d'Aménagement et de Programmation* qui peut être adapté en fonction de contraintes non détectées lors de cette rédaction.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)

CHAPITRE 1 – ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole.

La zone A comprend :

- un secteur Ab constituant également, outre sa fonction agricole, un espace ressource de biodiversité.
- un secteur Ah situé en zone humide le long de la Savoureuse.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Ensemble de la zone A y compris secteurs Ab et Ah :

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.2 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

Ensemble de la zone A et du secteur Ah à l'exception du secteur Ab :

- 2.3 Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère à la condition qu'ils soient d'un intérêt public reconnu par l'organe compétent (en l'occurrence la Communauté de l'Agglomération Belfortaine).
- 2.4 Les dépôts nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2.5 Est autorisée le maintien, la restauration ou le remplacement des observatoires de gibiers existants au moment de l'approbation du PLU. Dans le cas de remplacement leur hauteur est limitée à 2 m.
- 2.6 Les abris de pâtures d'une emprise maximum de 50m² à la condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté.

Ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ab et Ah :

- 2.7 Les constructions et les installations agricoles (classées ou non), aux conditions suivantes :
 - que l'exploitation assure une activité réellement agricole ;

- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation et les activités complémentaires de type gîtes par exemple ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, sous réserve que les logements soient édifiés à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation (une distance supérieure peut être accordée en cas d'impératifs techniques, fonctionnels ou d'intégration paysagère ou parcellaire), dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
 - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.

2.8 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de fermes-auberges en liaison avec l'activité agricole.

En secteur Ah uniquement :

2.9 La construction de bâtiments et installations d'exploitation à la condition d'être implantés à moins de 100 m de bâtiments existants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 5 m d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe, ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées et assainissement :

L'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder. Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

A-5 Caractéristiques des terrains

Néant

A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 m des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.

7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 m des conduites de gaz.

7.3 Les constructions soumises à autorisation ou déclaration devront s'implanter à une distance minimum de 100 m par rapport aux zones U et AU.

7.4 Au droit des zones Nf, les constructions doivent être implantées avec un recul de 30 m.

A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

A-9 Emprise au sol

Néant

A-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 m par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 m pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 m.

A-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

Les pentes de toitures des constructions d'habitation seront comprises entre 30° et 50°
Les toits plats ou toitures terrasses sont autorisés.

Pour les toitures arrondies, le calcul de la pente de toit prend en référence l'inclinaison moyenne entre le point haut et le point bas.

Pour les bâtiments d'exploitation les caractéristiques des toitures ne sont pas réglementées.

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

A-12 Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

Les activités équestres accueillant du public disposeront de possibilités de stationnement proportionnées audites activités.

A-13 Espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N)

CHAPITRE 1 – ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Châtenois-les-Forges.

La zone N comprend un secteur Nf qui recouvre les espaces boisés, un secteur NL (site naturel de loisir des étangs), un secteur Ne (dite d'accueil de la déchèterie, un secteur Ni1 (site naturel inondable et de possibles captages d'eau potable), un secteur Ni2 (site naturel inondable), ainsi qu'un secteur Nm (site naturel et d'activités militaires).

L'objectif d'aménagement de la zone N est de conforter sa vocation d'espace naturel et de biodiversité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs :

- 2.1 Les équipements d'infrastructure (y compris routes et parkings) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.4 Les abris à pâture d'une emprise maximum de 50 m² à la condition d'être réalisés en bois, d'être entièrement ouverts sur le grand côté et de ne pas avoir de dalle.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

Ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ni1 et Ni2 :

- 2.6 L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale (existante au moment de l'approbation du PLU).

En NL uniquement :

- 2.7 La réalisation d'un maximum de deux constructions (une par étang) sur un seul niveau lié à l'activité des étangs dans la limite d'une emprise au sol de 100 m carrés par réalisation.

En Nf uniquement :

- 2.8 Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.9 Les constructions nécessaires à l'activité forestière.

En Ne uniquement :

- 2.10 Les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et du tri-sélectif.

En secteurs Ni1 :

- 2.11 Sont interdites les constructions de toutes natures, ainsi que tout épandage susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines (notamment les engrais ou pesticides). Sont autorisée les constructions ou équipements nécessaires à la réalisation d'un captage d'eau potable.

En Ni2 uniquement :

- 2.12 Outre le respect des articles N 2.1, N 2.2, N 2.3, N 2.4 et N 2.5, les constructions et aménagements de toutes natures respecteront les prescriptions du PPRI.

En Nm uniquement :

- 2.13 Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de l'armée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable s'il existe, ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier répondant aux exigences réglementaires (déclaration, autorisation et contrôle).

4.2 Eaux usées et assainissement :

L'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder. Le zonage d'assainissement imposé par la loi sur l'Eau et approuvé par la Communauté d'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

N-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention

En Ni1 et Ni2 uniquement

5.1 Les dépôts et stocks périssables et polluants (hydrocarbures, fuel, solvants, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) hors récipients étanches seront déplacés ou surélevés au-dessus de la cote de référence (**cette cote est fixée par mesure de précaution à 50 centimètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur lequel porte l'emprise de la construction**).

Les cuves et citernes étanches seront arrimées ou placées au-dessus des cotes de référence.

5.2 Il est par ailleurs recommandé (mais non exigé) de réaliser des dispositifs de vidange dans toutes les clôtures susceptibles d'empêcher le ressuyage après crue, d'implanter une clôture autour des piscines ou de les recouvrir d'une bâche résistant au passage d'une personne ou d'une signalisation par balisage ou panneau (les piscines ne sont plus visibles en cas d'inondation) ou de procéder à tous travaux visant à limiter les risques dans les bâtiments (obturation des ouvertures situées sous la cote de référence et notamment si elles sont face au sens du courant, mise hors d'eau des installations électriques, de chauffage, des ascenseurs...).

N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m par rapport aux routes départementales.

6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'alignement de toute autre voie.

6.3 Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 30 m par rapport aux limites du secteur Nf

En secteur Ne uniquement

6.4 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement de toute voie.

N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 m des limites séparatives.

N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N-9 Emprise au sol

9.1 Les abris à pâture auront une emprise maximum de 50 m².

9.2 Les abris de jardins auront une superficie inférieure à 30m².

En secteur NL uniquement :

9.3 Le nombre de constructions est limité à un maximum de 4 unités dont la surface de plancher globale additionnée doit être inférieure à 300 m².

En secteur Ne uniquement :

9.4 L'emprise maximale des constructions est limitée à 200 m².

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment... Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires etc... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 4 m par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, sauf pour les extensions de bâtiments existants, dont la hauteur maximale sera définie par la construction principale.

En secteur NL uniquement :

10.3 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 6 m par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

En secteur Ne uniquement :

10.4 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 8 m par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

N-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 Matériaux

- 11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôture :

- 11.4.1 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

- 11.4.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

N-12 Stationnement

Non réglementé.

N-13 Espaces libres et plantations

En secteur Nf uniquement :

L'ensemble des plantations est soumis au régime forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXE

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :
2 places de stationnement par logement

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privé ou public, professions libérales :
4 emplacements par 100 m² de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, des lieux de culte ou autres, tribunes sportives, etc.
2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m² de vente :
2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :
3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :
5 emplacements pour 10 lits

Établissements d'enseignement :
- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :
7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.