

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - TERRITOIRE DE BELFORT**

# **Plan Local d'Urbanisme de SEVENANS**



## **3a- Règlement**

**P.L.U. approuvé par délibération  
du Conseil Municipal le 14 décembre 2016**

# SOMMAIRE

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX<br/>ZONES URBAINES .....</b>    | <b>9</b>  |
| CHAPITRE 1 - ZONE Ua .....                                                 | 11        |
| CHAPITRE 2 - ZONE Uh .....                                                 | 22        |
| CHAPITRE 3 - ZONE Uu .....                                                 | 30        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA<br/>ZONE A URBANISER.....</b> | <b>43</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE IAU .....                                                | 45        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>         | <b>51</b> |
| CHAPITRE 1 - ZONE A .....                                                  | 53        |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA<br/>ZONE NATURELLE.....</b>     | <b>57</b> |
| CHAPITRE 1 - ZONE N.....                                                   | 59        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                       | <b>65</b> |



# TITRE I :

## DISPOSITIONS GENERALES

### RAPPEL

Vu l'article 12 alinéa 6 - du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, paru au JORF n°0301 du 29 décembre 2015 page 24530 - texte n° 78 - les dispositions des articles R. 123-I à R. 123-I4 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent plan local d'urbanisme dont la révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 avril 2015.

## **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sevenans tel que délimité sur le plan de zonage.

## **2. RAPPORT DU REGLEMENT AUX AUTRES LEGISLATIONS 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 les secteurs UAi1, UAi2.
  - la zone Uh.
  - la zone Uu, qui comprend un secteur UUi1 et un secteur Uui comprenant un sous-secteur Uui1
  - la zone UE, qui comprend les secteurs Ue1, Ue2, Uei et Uei1.
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
  - la zone IAU.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
  - la zone A qui comprend un secteur Ai.
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
  - la zone N, comprenant les secteurs Nf, Ne, Nt, Ni, Ni1 et Ni2.

## **4. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article Article L152-3 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **5. EMPLACEMENTS RESERVES**

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.151-41) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des continuités écologiques.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

## **6. CHAMPS D'APPLICATION DES ARTICLES I A 14 DES TITRES II, III, IV ET V**

Les articles I 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 le dit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles I et 2.

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

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

A Sevenans, 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.

## **9. DEROGATION**

Les postes de transformation d'Electricité, de télécommunications et de gaz sont exemptés des limites d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol définis aux articles 6, 7 et 10 des zones U, AU, A et N.

## **10. INFORMATION « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Le retrait-gonflement des sols argileux est un phénomène bien connu. Un sol argileux gonfle lorsqu'il s'humidifie et se rétracte lors de la disparition de cette humidité. Ces variations de volume se manifestent par l'apparition de fissures et par des tassements possibles du sol de nature à provoquer d'importants désordres dans les constructions.

Bien qu'aucun aléa fort n'a été identifié dans le Territoire de Belfort, une information du public est utile. Une plaquette d'information est annexée au présent règlement en ce sens.

## **I 1. PRESCRIPTION DU PPRI**

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

## **I 2. CONSULTATION DE RTE (RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE)**

Il convient de contacter le Service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, Ainsi que pour tous travaux (Y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres et de taillis) situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages relevant de RTE, conformément au décret 91. 1147 du 14 octobre 1991.

## **I 3. 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 250 mètres de la RN 1019,
- à moins de 100 mètres de la RN 437,
- à moins de 250 mètres de la RN 19 de la sortie d'agglomération d'Andelnans à l'entrée d'agglomération de Sévenans,
- à moins de 100 mètres de la RN 19 de l'entrée d'agglomération de Sévenans au croisement avec la RD 437,
- à moins de 100 mètres de la RD 437,
- à moins de 30 mètres de la voie ferrée Belfort - Delle,

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.

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.

## **I 4. RISQUES LIES AUX CANALISATIONS**

Dans les périmètre d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900, figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et l'emprise au sol des construction ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE  
UA**

## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone Ua couvre le noyau historique de Sevenans, caractérisée par un bâti relativement hétérogène tant dans ses formes que ses modes d'implantation.

L'objectif d'aménagement est renforcer la typicité de la zone Ua en facilitant sa densification.

La zone Ua comprend un secteur Uai1, Uai2 concerné par des risques d'inondation.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics.
- I.3 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.
- I.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
  - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
  - 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.
- I.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs ou de plan d'eau.

#### En Uai1 uniquement

- I.6 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, disposant d'un niveau habitable ou utilisable situé au-dessous des cotes 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 établissements sensibles (hôpitaux, maisons de retraite, centres d'accueil de personnes à mobilité réduite, colonies de vacances...).

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

*En Uai2 uniquement*

**1.7 Sont interdites :**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, disposant d'un niveau habitable ou utilisable situé au-dessous des cotes 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*).

**Ua-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 transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3 La reconstruction à l'identique (respect global du volumes initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.4 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.
- 2.5 La création d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 100 mètres carrés.

*En Uai1 uniquement*

**2.5 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :**

Les constructions nouvelles devront être surélevées afin de situer les planchers habitables ou utilisables au-dessus de la cote de référence par création d'un vide sanitaire, de pilotis ou de remblais strictement limités à l'emprise du sol de la construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de restauration suite à sinistre. Les remblais sous terrasse sont interdits. La création d'un remblai avec plan incliné pour l'accès des piétons et véhicules est admis.

Les modifications du bâti existant ne doivent pas augmenter les risques et ne peuvent avoir pour effet :

- de créer de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de référence, sauf si elles concourent
- à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- de créer ou de transformer en niveaux habitables ou en locaux d'activités un niveau inférieur à la cote de référence.

Les aires de stationnement public sont admises sous réserve de la mise en oeuvre de dispositions de mise en sécurité rapide des personnes et des véhicules.

Les citernes (et notamment cuves d'hydrocarbures) seront soit situées au-dessus des cotes de référence, soit protégées contre les effets de la crue (arrimage, lestage, enceinte étanche).

Les piscines sous réserve d'être entourées d'une clôture d'au moins 1 mètre de haut ou recouvertes d'une bâche résistante au passage d'une personne ou signalées par balisage ou panneau.

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

*En Uai2 uniquement*

**2.6 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :**

Les constructions nouvelles devront être surélevées afin de situer les planchers habitables ou utilisables au-dessus de la cote de référence par création d'un vide sanitaire, de pilotis ou de remblais strictement limités à l'emprise du sol de la construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de restauration suite à sinistre. Les remblais sous terrasse sont interdits. La création d'un remblai avec plan incliné pour l'accès aux piétons et véhicules est admis.

Les modifications du bâti existant ne doivent pas augmenter les risques et ne peuvent avoir pour effet :

- de créer de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de référence, sauf si elles concourent à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- de créer ou de transformer en niveaux habitables ou en locaux d'activités un niveau inférieur à la cote de référence.

Les citernes (et notamment cuves d'hydrocarbures) seront, soit situées au-dessus des cotes de référence, soit protégées contre les effets de la crue (arrimage, lestage, enceinte étanche).

Les dépôts et stockages de produits polluants ou dangereux pour la sécurité ou la salubrité publique ou pour l'environnement seront placés au-dessus des cotes de référence.

Les piscines sous réserve d'être entourées d'une clôture d'au moins 50 centimètres de haut ou recouvertes d'une bâche résistante au passage d'une personne ou signalées par balisage ou panneau.

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

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

**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 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.

4.2.3 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.

4.2.4 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 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

**Ua-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention**

*En Uai1 uniquement*

- 5.1 Pour les établissements sensibles existants (hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite, colonies de vacances...), un accès par voie terrestre au-dessus de la cote de référence sera réalisé. Cet accès doit résister aux effets du courant et avoir un gabarit suffisant pour évacuer l'ensemble des personnes présentes sur le site et permettre l'intervention des secours.

Les dépôts et stocks périssables et polluants (hydrocarbures, solvants, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) hors récipients étanches seront déplacés ou surélevés au-dessus de la cote de référence.

Les cuves et citernes seront arrimées ou placées au-dessus des cotes 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*).

*En Uai2 uniquement*

- 5.2 Les dépôts et stocks périssables et polluants (hydrocarbures, 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.

*En Uai1 et Uai2 uniquement*

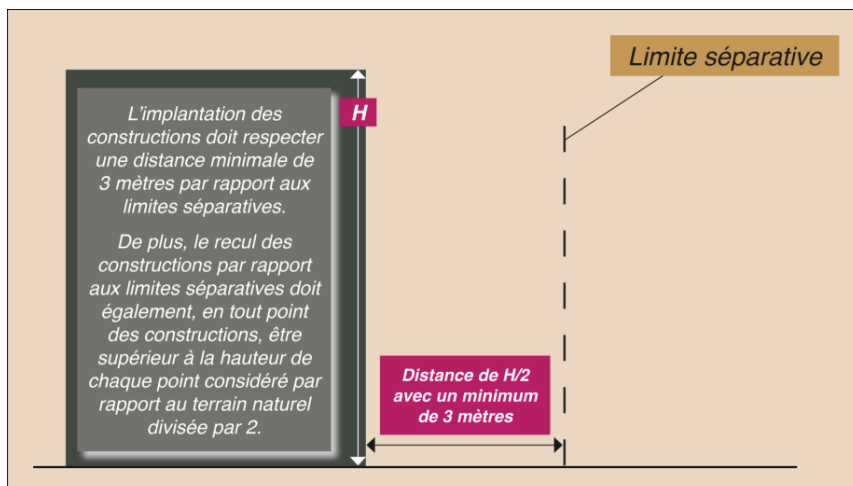
- 5.3 Il est par ailleurs recommandé (mais non exigé) de réaliser des dispositifs de vidange dans toutes les clôtures susceptibles d'empêcher le ressuyage après crue, d'implanter une clôture autour des piscines ou de les recouvrir d'une bâche résistante au passage d'une personne ou d'une signalisation 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...).

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

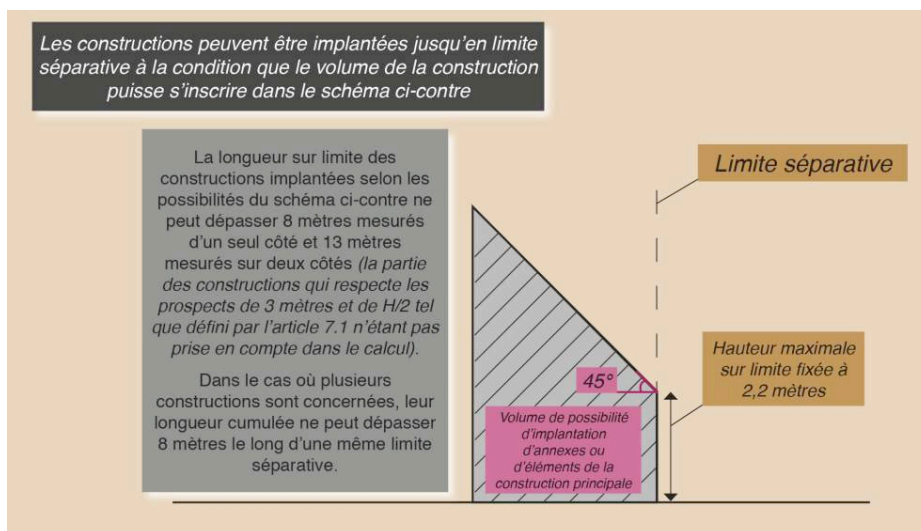
- 6.1 Les façades sur rue des constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Le long de la rue de Leupe, les constructions devront s'implanter à un minimum de trois mètres par rapport à l'emprise publique.
- 6.2 Les constructions, clôtures comprises, devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux berges du cours d'eau.

**Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $\text{hauteur} / 2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.3 Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- 7.4 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives des parcelles en cas d'adossement à une façade aveugle (et dans le respect du prospect de celle-ci) ou d'une construction mitoyenne relevant d'un projet commun.
- 7.5 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.6 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

**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 4 mètres (H/2 avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles 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 30 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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**

10. Les constructions ne peuvent pas excéder quatre 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 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Ces hauteurs peuvent 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 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

**Ua-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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

**11.3 Toitures :**

Les toitures des constructions doivent avoir une pente inférieure à 50°. Cependant, 30% des toitures peuvent être traitées en toiture-terrasse (donc être plates et le cas échéant végétalisées).

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

**11.4 Clôtures :**

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre le long des emprise publique et 1,8 mètre en limite séparative de voisinage.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,6 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.

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

Les places de stationnement doivent disposer à la fois d'une taille minimale de 5 mètres sur 2,5 mètres et d'un dégagement de 5 mètres garant de possibilités de manœuvre satisfaisantes.

- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.
- 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.

| <b>Nombre de logements</b> | <b>Nombre de stationnement exigés</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 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.

- 12.4 Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

### **Ua-13 Espaces libres et plantations**

Un minimum de 30% 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.

### **Ua-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Ua-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

### **Ua-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.



**ZONE**  
**Uh**

## **CHAPITRE 2 - ZONE UH**

La zone Uh couvre les extensions urbaines à caractère résidentiel de Sevenans, réalisées depuis les années 1970.

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.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Uh-1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

- I.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- I.2 La création d'exploitations agricoles.
- I.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.
- I.4 La création d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une emprise au sol supérieure à 100 mètres carrés.
- I.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - 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.
- I.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Uh-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 volumes initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Uh-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 mètres 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.

### **Uh-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.
- 4.2.3 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.
- 4.2.4 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 :** 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.

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

#### **Uh-5 Caractéristiques des terrains**

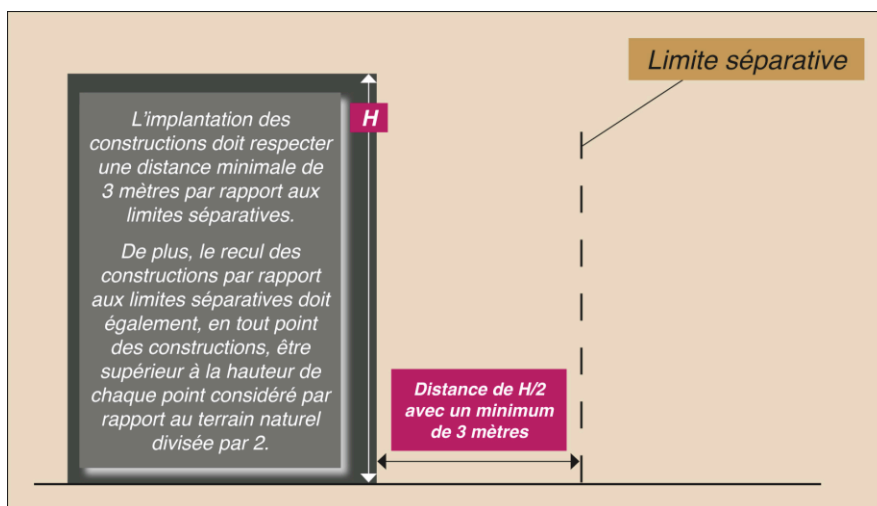
Non réglementé.

#### **Uh-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

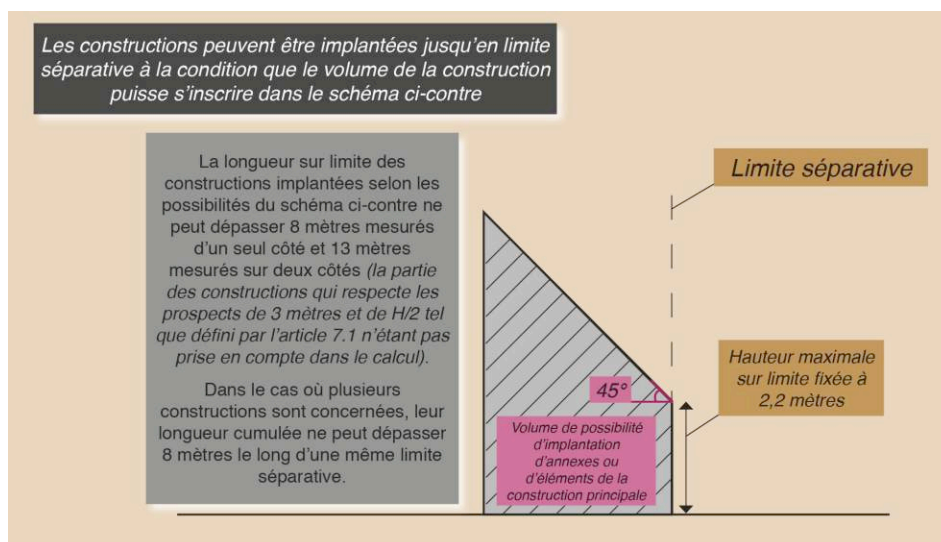
- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- 6.2 Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 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.
- 6.4 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

#### **Uh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 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 d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

#### **Uh-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 4 mètres (H/2 avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles 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 30 m<sup>2</sup>, 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).

#### **Uh-9 Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 %. Cette limite est ramenée à 30% pour les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Uh-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 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres sur les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.

Ces hauteurs peuvent 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 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

### **Uh-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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

11.3 Toitures :

Les pentes de toitures des bâtiments principaux seront inférieures à 50°. Les parties de toitures traitées en arrondies sont autorisées, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

#### 11.4 Clôtures :

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre le long des emprises publiques et 1,8 mètre en limite séparative de voisinage.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,6 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.

#### 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.

### Uh-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.

Les places de stationnement doivent disposer à la fois d'une taille minimale de 5 mètres sur 2,5 mètres et d'un dégagement de 5 mètres garant de possibilités de manœuvre satisfaisantes.

Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements, à partir du cinquième logement.

| <b>Nombre de logements</b> | <b>Nombre de stationnement exigés</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 1 à 4                      | Nb logements * 2                      |
| 5 à 9                      | (Nb logements *2) +3                  |
| 10 à 14                    | (Nb logements *2) +6                  |

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

#### 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

#### 12.3 Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

### Uh-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% 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.

**Uh-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Uh-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

**Uh-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

**ZONE**  
**Uu**

## CHAPITRE 3 - ZONE Uu

La zone Uu correspond au domaine universitaire construit dans les années 1980.

L'objectif d'aménagement est de favoriser la vitalité du site en permettant son évolution et son extension éventuelle dans la prolongation de la signature architecturale initiale.

La zone Uu comprend un secteur Uui soumis à des risques d'inondation (avec un sous-secteur UUiI non constructible, mais pouvant accueillir des aires de stationnement) et un secteur UuI destiné au stationnement de l'université.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Uu-1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

- 1.1 Toutes les constructions ou aménagements non liés directement au domaine universitaire, de l'enseignement et de la recherche, hormis les aménagements pour les modes doux (piétons – vélos) et routiers.

*En Uui uniquement*

- 1.2 Sont interdites :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient disposant d'un niveau habitable ou utilisable situé au-dessous des cotes 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*).

#### **Uu-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*En Uui uniquement*

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :

Les constructions nouvelles devront être surélevées afin de situer les planchers habitables ou utilisables au-dessus de la cote de référence par création d'un vide sanitaire, de pilotis ou de remblais strictement limités à l'emprise du sol de la construction. Cette disposition ne s'applique pas en cas de restauration suite à sinistre. Les remblais sous terrasse sont interdits. La création d'un remblai avec plan incliné pour l'accès aux piétons et véhicules est admis.

Les modifications du bâti existant ne doivent pas augmenter les risques et ne peuvent avoir pour effet :

- de créer de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de référence, sauf si elles concourent à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- de créer ou de transformer en niveaux habitables ou en locaux d'activités un niveau inférieur à la cote de référence.

Les citernes (et notamment cuves d'hydrocarbures) seront, soit situées au-dessus des cotes de référence, soit protégées contre les effets de la crue (arrimage, lestage, enceinte étanche).

Les dépôts et stockages de produits polluants ou dangereux pour la sécurité ou la salubrité publique ou pour l'environnement seront placés au-dessus des cotes de référence.

Les piscines sous réserve d'être entourées d'une clôture d'au moins 50 centimètres de haut ou recouvertes d'une bâche résistante au passage d'une personne ou signalées par balisage ou panneau.

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

*En UuiI uniquement*

- 2.2 Seule est autorisée la réalisation d'aires de stationnement.

*En UuI uniquement*

- 2.3 Seule est autorisée la réalisation de parking non bâti.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ***Uu-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 mètres 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.

### ***Uu-4 Desserte par les réseaux***

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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.

4.2.3 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.

4.2.4 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.

### **Uu-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention**

*En Uui uniquement*

5.1 Les dépôts et stocks périssables et polluants (hydrocarbures, 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 résistante 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...).

### **Uu-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres 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. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

- 6.3 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

#### **Uu-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 mètres.
- 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 mètres, sous réserve de ne pas remettre en cause l'organisation générale de la zone.

#### **Uu-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)

#### **Uu-9 Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 %. Cette limite est ramenée à 30% pour les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.

#### **Uu-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres sur les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.
- 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 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 15 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

#### **Uu-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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

**11.3 Toitures :**

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

**11.4 Clôtures :**

Le site universitaire sera ouvert et intégré au maximum à l'espace public général de Sevenans. L'usage de clôture sera limité aux éléments ayant besoin d'une sécurisation spécifique.

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

Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

**Uu-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.

**Uu-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Uu-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

**Uu-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

**ZONE  
U<sub>E</sub>**

## CHAPITRE 4 - ZONE Ue

La zone Ue correspond aux sites dédiés à l'activité économique et aux équipements publics.

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

La zone Ue comprend deux secteurs Ue1 et Ue2 aux vocations spécifiques, un secteur Uei et Uei1 soumis à des risques d'inondation.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Ue-1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

- I.1 Toutes les occupations autres que celles liées aux activités commerciales, artisanales et aux équipements publics.

Sont interdites également :

- I.2 Les activités économiques 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.

- I.3 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 ;
- 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.

*En Ue1 uniquement*

- I.4 Sont interdites :

Toutes les constructions non liées directement à l'exploitation de l'oléoduc.

*En Ue2 uniquement*

- I.5 Sont interdites :

Toutes les constructions autres que les équipements publics.

*En Uei1 uniquement*

- I.6 Sont interdites :

Toutes les constructions. Seule est autorisée la réalisation de parking à la condition d'employer un revêtement propice à l'infiltration des eaux sur au-moins 50% de la surface.

#### **Ue-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 volumes initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.

*En Uei uniquement*

- 2.3 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :

Les constructions nouvelles devront être surélevées afin de situer les planchers habitables ou utilisables au-dessus de la cote de référence par création d'un vide sanitaire, de pilotis ou de remblais strictement limités à l'emprise du sol de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de restauration suite à sinistre. Les remblais sous terrasse sont interdits. La création d'un remblai avec plan incliné pour l'accès des piétons et véhicules est admis.

Les modifications du bâti existant ne doivent pas augmenter les risques et ne peuvent avoir pour effet :

- de créer de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de référence, sauf si elles concourent
- à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- de créer ou de transformer en niveaux habitables ou en locaux d'activités un niveau inférieur à la cote de référence.

Les aires de stationnement public sont admises sous réserve de la mise en oeuvre de dispositions de mise en sécurité rapide des personnes et des véhicules.

Les citernes (et notamment cuves d'hydrocarbures) seront soit situées au-dessus des cotes de référence, soit protégées contre les effets de la crue (arrimage, lestage, enceinte étanche).

Les piscines sous réserve d'être entourées d'une clôture d'au moins 1 mètre de haut ou recouvertes d'une bâche résistante au passage d'une personne ou signalées par balisage ou panneau.

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

*En Uei I uniquement*

- 2.4 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

## **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.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres 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.

### **Ue-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.

4.2.3 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.

4.2.4 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 :**

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.

**4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.****Ue-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention**

*En Uei et Ueil uniquement*

- 5.1 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 résistante 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...).

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

- 6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres 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. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.3 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

**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 4 mètres.
- 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 mètres, 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 12 mètres 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... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres 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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.
- 11.3 Toitures :  
La pose de chauffe-eau solaires sur les toits plats devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.
- 11.4 Clôtures :  
Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.  
Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre le long des emprise publique et 1,8 mètre en limite séparative de voisinage.  
Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,6 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.
- 11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

**Ue-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.

Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

### ***Ue-13 Espaces libres et plantations***

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

### ***Ue-14 Coefficient d'occupation du sol***

Non réglementé.

### ***Ue-15 Performances énergétiques et environnementales***

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les bâtiments devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

### ***Ue-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques***

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.



## **TITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

**ZONE  
IAU**

## **CHAPITRE I : ZONE IAU**

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Sevenans.

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.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **IAU-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.

#### **IAU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

- 2.1 La zone IAU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales, sous réserve de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.2 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. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.
- 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 le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Les équipements publics, les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **IAU-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 et de collecte des déchets.

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

## **IAU-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.

4.2.3 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.

4.2.4 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 :

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.

### 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

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

## **IAU-5 Caractéristiques des terrains**

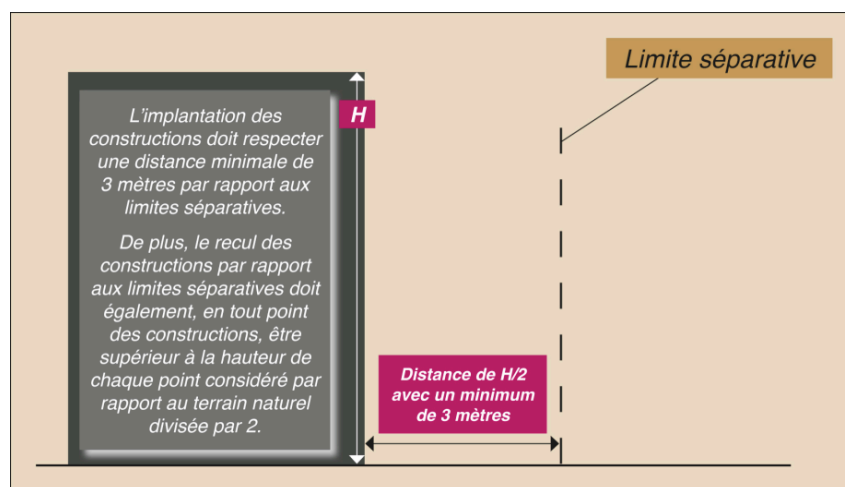
Non réglementé.

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

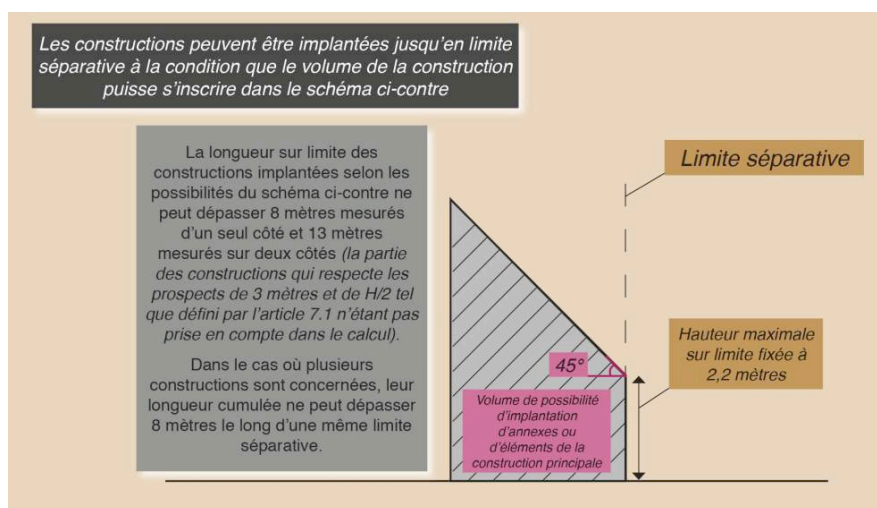
- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum.
- 6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5m par rapport à l'alignement des voies publiques.

**IAU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 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 d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

**IAU-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).

**IAU-9 Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Cette limite est ramenée à 30% pour les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.
- 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.

**IAU-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 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.  
  
Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.  
  
La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres sur les terrains concernés par les périmètres d'effets létaux des oléoducs ODC et SPLSE, ainsi que des gazoducs DM200, DM300 et DM900.  
  
Ces hauteurs peuvent être dépassées 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 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

**IAU-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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

#### 11.3 Toitures :

Les pentes de toitures des bâtiments principaux seront inférieures à 50°. Les parties de toitures traitées en arrondies sont autorisées, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

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

#### 11.4 Clôtures :

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre le long des emprise publique et 1,8 mètre en limite séparative de voisinage.

Aux abords des carrefours la hauteur des clôtures et des haies devra, le cas échéant, être inférieure à 1,6 mètre si la visibilité utile à la sécurité routière le nécessite.

#### 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.

### IAU-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.

Les places de stationnement doivent disposer à la fois d'une taille minimale de 5 mètres sur 2,5 mètres et d'un dégagement de 5 mètres garant de possibilités de manœuvre satisfaisantes.

Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements, à partir du cinquième logement.

| <b>Nombre de logements</b> | <b>Nombre de stationnement exigés</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 1 à 4                      | Nb logements * 2                      |
| 5 à 9                      | (Nb logements *2) +3                  |
| 10 à 14                    | (Nb logements *2) +6                  |

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

- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.
- 12.3 Le traitement des espaces de stationnement privilégiera des solutions facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

### **IAU-13 Espaces libres et plantations**

Un minimum de 30% 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.

### **IAU-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **IAU-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique devra guider la réalisation construction : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

### **IAU-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

## **TITRE IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

**ZONE  
A**

## CHAPITRE I - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole.

La zone A comprend secteur Ai exposé aux risques.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

*Dans le secteur Ai*

- I.2 Toutes les constructions sont interdites à l'exception des abris de pâtures d'une emprise maximum de 50m<sup>2</sup> à la condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté.

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

*Ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ai*

- 2.1 Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricoles aux conditions suivantes :
- que l'exploitation concernée justifie de la nécessité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité ;
  - 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 ;
    - 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 d'un logement par exploitation, d'une surface maximale de 200 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que le logement soit édifié à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges en liaison avec l'activité agricole.

*Ensemble de la zone*

- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public, y compris les bassins de rétention des eaux de pluie et l'adaptation ou la création d'infrastructures routières.
- 2.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.5 Les abris de pâtures d'une emprise maximum de 50m<sup>2</sup> à la condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur au-moins un côté.
- 2.6 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- 2.7 La reconstruction à l'identique (respect global du volumes initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.8 Les affouillements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.

## **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 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

### **A-4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite 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 mètres de l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.
- 6.2 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur NF

**A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres des conduites de gaz.

**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**

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50m².

**A-10 Hauteur maximale des constructions**

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

**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.
- 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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

**11.3 Toitures :**

Les pentes de toitures des bâtiments principaux seront inférieures à 50°. Les parties de toitures traitées en arrondies sont autorisées, ainsi que les toits plats ou toitures terrasse.

Pour les bâtiments d'exploitations 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 Clôtures :**

Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village en garantissant leurs insertions discrète dans le paysage.

**11.5 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.

**A-13 Espaces libres et plantations**

13.1 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.

**A-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**A-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

**A-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

# **TITRE V :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

**ZONE  
N**

## CHAPITRE I - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Sevenans.

La zone N comprend un secteur Nf dont la majeure partie est également protégée au titre des espaces boisés classés de l'article L130 .I du code de l'urbanisme , un secteur Ne qui couvre un espace humide à reconquérir, un secteur Nt d'aménagement du « secteur gare » et les secteurs Ni, Ni1 et Ni2 soumis au risque d'inondation..

L'objectif d'aménagement de la zone N est de conforter sa vocation d'espace naturel et de biodiversité, ceci en préservant le devenir des constructions et édifices existants

### SECTION I : 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 et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public, y compris les bassins de rétention des eaux de pluie et l'adaptation ou la création d'infrastructures routières.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Sauf en secteur Ne et Nt, les abris à pâtures d'une emprise maximum de 50 m<sup>2</sup> à la condition d'être réalisés en bois, d'être entièrement ouverts sur le grand côté et de ne pas avoir de dalle.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 La reconstruction à l'identique (respect global du volumes initial) après sinistre des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.
- 2.6 Les affouillements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales non enterrés à vocation paysagère.
- 2.7 Les activités de camping et de caravanning ne sont pas autorisées.
- 2.8 Les installations et constructions nécessaires à la valorisation du potentiel hydro-électrique de la Savoureuse.

*Ensemble de la zone N à l'exception du secteur Ni, Nt et Ne*

- 2.9 L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale (existante au moment de l'approbation du PLU).
- 2.10 Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 30m<sup>2</sup> sur un seul niveau à la condition d'être situés à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

*En Nf uniquement*

- 2.11 Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.12 Les constructions nécessaires à l'activité forestière.
- 2.13 Les abris de chasse en bois d'une emprise maximum de 100 m<sup>2</sup>.

*En Ni1 uniquement*

- 2.14 Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions suivantes :

Les extensions des constructions existantes devront être surélevées afin de situer les planchers habitables ou utilisables au-dessus de la cote de référence par création d'un vide sanitaire, de pilotis ou de remblais strictement limités à l'emprise du sol de la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de restauration suite à sinistre. Les remblais sous terrasse sont interdits. La création d'un remblai avec plan incliné pour l'accès des piétons et véhicules est admis.

Les modifications du bâti existant ne doivent pas augmenter les risques et ne peuvent avoir pour effet :

- de créer de nouvelles ouvertures à un niveau inférieur à la cote de référence, sauf si elles concourent
- à diminuer la vulnérabilité du bâtiment,
- de créer ou de transformer en niveaux habitables ou en locaux d'activités un niveau inférieur à la cote de référence.

Les aires de stationnement public sont admises sous réserve de la mise en œuvre de dispositions de mise en sécurité rapide des personnes et des véhicules.

Les citernes (et notamment cuves d'hydrocarbures) seront soit situées au-dessus des cotes de référence, soit protégées contre les effets de la crue (arrimage, lestage, enceinte étanche).

Les clôtures devront offrir la plus grande transparence hydraulique possible en comportant au moins 1/3 de vides. En cas de murs bahut, ceux-ci seront dotés de dispositifs de vidange facilitant le ressuyage après crue.

Les travaux et équipements nécessaires à l'accessibilité des handicapés.

*En Ni2 uniquement*

- 2.15 La réalisation d'un abris de jardins d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> sur un seul niveau par unité foncière.

*En Ne uniquement*

- 2.16 Le stationnement des véhicules doit se faire avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges des étangs.
- 2.17 L'aménagement des étangs et leurs abords, sur une distance d'au-moins 15 mètres depuis les berges, doit se faire de manière à favoriser l'expression de la biodiversité des zones humides.

*En Nt uniquement*

- 2.18 Les aménagements d'intérêt général (desserte et stationnement) nécessaires au bon fonctionnement de l'arrêt du ferroviaire (gare). Ces aménagements pourront comprendre une construction principale d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>, ainsi que d'abris à vélos.

## **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, 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 résistante 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 mètres par rapport aux routes départementales.
- 6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.
- Cette distance minimale ne s'applique pas en secteur Nt.
- 6.3 Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf

#### **N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette distance minimale ne s'applique pas en secteur Nt.

#### **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 pâtures auront une emprise maximum de 50 m<sup>2</sup>.
- 9.2 Les abris de chasse en bois auront une emprise maximum de 100 m<sup>2</sup>.
- 9.3 Les abris de jardins auront une superficie inférieure à 30m<sup>2</sup>.

#### **N-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur en tout point d'une construction est limitée à 4 mètres 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.
- 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.
- En secteur Nt la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

**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 teintes des façades seront claires et pastel et choisies de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site.

**11.3 Toitures :**

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

**11.4 Clôtures :**

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**

*En Ne uniquement*

12.1 Le stationnement des véhicules doit se faire avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des étangs.

**N-13 Espaces libres et plantations**

Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la préservation des ripisylves le long des cours d'eau et la valorisation de leur potentiel de biodiversité sont exigés. L'entretien des ripisylves se fera selon des principes raisonnés, notamment en pratiquant des techniques de taille, style trognes-têtards par exemple.

**N-14 Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**N-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

**N-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

# ANNEXES

## **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 privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)

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 m<sup>2</sup> de vente :

2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissements 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 m<sup>2</sup> 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.

## RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



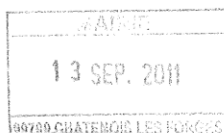
LE PRÉFET DU TERRITOIRE DE BELFORT

Belfort, le 08 SEP. 2011

le directeur départemental des territoires

à

Mme et M. les maires



Direction  
départementale  
des territoires

objet : Retrait-gonflement des argiles dans le département du territoire de Belfort

références :

affaire suivie par : Sébastien SENECOT  
tél. : 03 84 58 86 32, fax : 03 84 58 86 99  
courriel : sebastien.senecot@territoire-de-belfort.gouv.fr  
F:\Risques\Argiles\Lettre de transmission aux maires.odt

service  
eau  
environnement

PJ : plaquette sur le retrait-gonflement des argiles

cellule  
environnement  
risques

Madame, Monsieur le Maire,

Le retrait-gonflement des sols argileux est un phénomène bien connu. Un sol argileux gonfle lorsqu'il s'humidifie et se rétracte lors de la disparition de cette humidité.

Ces variations de volume se manifestent par l'apparition de fissures et par des tassements possibles du sol de nature à provoquer d'importants désordres dans les constructions.

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

Certaines zones urbanisées de votre commune sont concernées par un aléa retrait-gonflement des argiles et/ou par la prise d'un arrêté de catastrophe naturelle «sécheresse» suite à une demande locale.

J'annexe au présent courrier, une plaquette d'information qui présente le phénomène retrait-gonflement des argiles » et indique les principales mesures de prévention pouvant être prises pour minimiser les impacts de ce risque.

Au titre de la prévention des risques naturels, je vous invite à intégrer ce risque dans votre document d'urbanisme lors d'une prochaine révision. Je vous invite également à mettre ce document à disposition de vos administrés.

Place de la Révolution  
Française  
B.P. 605  
90020 Belfort cedex  
téléphone :

Vous pourrez télécharger la carte des aléas retrait-gonflement des argiles concernant votre commune sur le site suivant : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). En page d'accueil, il sera nécessaire de pointer directement sur la carte, le département du territoire de Belfort et de choisir le nom de votre

2 / 2

En cas de difficulté, je vous remercie de bien vouloir contacter mes services (DDT 90 / service eau environnement / cellule environnement risques). Une carte des aléas argileux de votre commune vous sera alors adressée.

Mes services restent également à votre disposition pour vous donner tous les renseignements complémentaires qui vous seraient nécessaires.

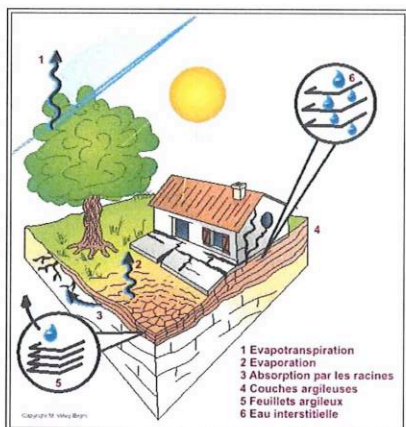
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires,



Christian DUSSARRAT

## RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX dans le département du Territoire de Belfort



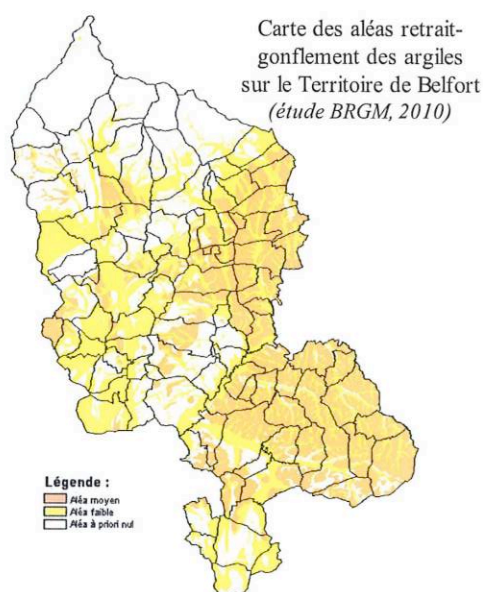
### Un phénomène naturel

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité. Lorsque la quantité d'eau augmente, il gonfle, et lorsque la quantité d'eau diminue, il se rétracte. Ces variations d'eau sont dues à l'environnement (présence ou disparition d'eau de façon naturelle ou anthropique, présence de végétaux, conditions climatiques, ...)

### Les conséquences

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant, de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure (murs, cloisons, huisseries, canalisations, ...).

La prise en compte, par les compagnies d'assurance, des sinistres liés à la sécheresse a été rendue possible par l'application de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle. Depuis l'année 1989 (début d'application de cette procédure aux sinistres résultant de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols), près de 8 000 communes françaises, réparties dans 90 départements, ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle à ce titre.



### Identification des zones sensibles Carte départementale de l'aléa retrait gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000; pour une identification à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa a priori nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses susceptibles de provoquer des sinistres.

#### Quelques chiffres clés (rapport BRGM 2010)

- 9 sinistres localisés dans le Territoire de Belfort
- aléa moyen (en marron) 171 km<sup>2</sup> soit 28% du département
- aléa faible (en jaune) 207 km<sup>2</sup> soit 34% du département
- aléa a priori nul (en blanc) 232 km<sup>2</sup> soit 38% du département

A ce jour, dans le département, 2 communes ont été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de l'été 2003 (185 dans le Jura, 34 en Haute Saône, 10 dans le Doubs).

### Mesures préventives à mettre en œuvre :

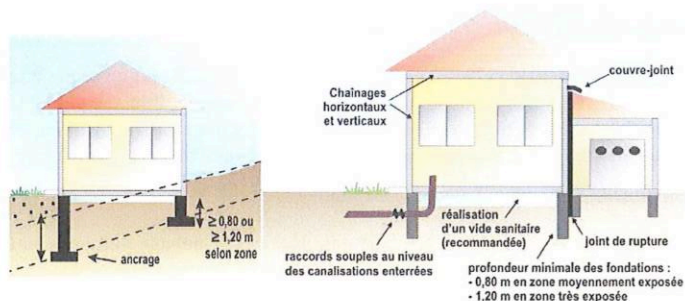
Lors du projet de construction, dans une zone sensible au retrait-gonflement des argiles, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de procéder à une étude de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11 suivant la norme AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques).

Pour la construction d'une maison, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 & G3) ou, à défaut, d'appliquer les mesures forfaitaires illustrées ci-après.

En tout état de cause, le maître d'ouvrage (personne physique ou morale qui décide de la construction et de son financement) devra se prémunir de tout désagrément par la souscription d'une assurance dommage-ouvrage rendue obligatoire par la loi n° 78-12 du 04 janvier 1978.

*Mesures constructives*

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés



- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges au sol différentes.

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées, coulées en pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage située entre 0,8 m et 1,2 m selon la sensibilité du sol.

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont).

- Eviter les sous-sols partiels et préférer les sous-sols complets. Privilégier les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire et éviter les dallages sur terre plein.

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et des chaînages verticaux pour les murs porteurs.

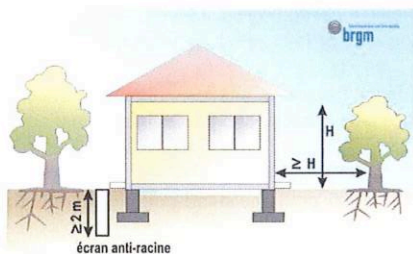
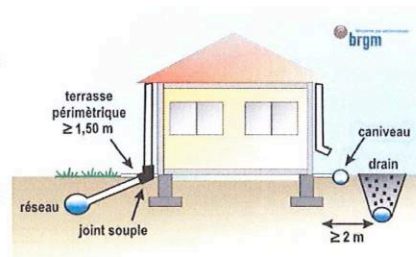
Il est nécessaire de respecter les règles de l'art ; les D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) sont à appliquer (Règles de l'Art normalisées).

*Toute variation hydrométrique des sols devra être évitée*

- éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage, ...) à proximité des fondations.

- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples, ...)

- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoirs périphérique anti-évaporation, géomembrane, ...)



- éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'un écran anti-racines

- procéder à un élagage régulier des plantations existantes

- attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

**Pour en savoir plus**

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.prim.net](http://www.prim.net)
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ([www.u-s-g.org](http://www.u-s-g.org)), de Syntec-Ingenierie ([www.syntec-ingenierie.fr](http://www.syntec-ingenierie.fr)), ...



Direction départementale  
des territoires  
Territoire de Belfort



Préfecture du  
Territoire de Belfort



Bureau de recherche  
géologique minière  
Service géologique régional  
Bourgogne-Franche Comté



Certains textes et illustrations de cette plaquette proviennent des études des aléas retrait-gonflement des argiles sur le département du Territoire de Belfort, réalisées par le BRGM en 2009/2010





---

PRAGMA-SCF  
38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com)  
[www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)

