



CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°2.2 du P.L.U.).

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée.

L'ouverture effective à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la mise en service de la station d'épuration de Trévenans.

La zone 1AU est concernée par plusieurs **périmètres de dangers liés au passage de canalisations de transports de gaz sous pression ou d'hydrocarbures**, à l'intérieur desquels s'appliquent des dispositions spécifiques.

RAPPELS

L'édification des clôtures et portails sur domaine public est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter l'Annexe 8 afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

La commune de Botans est située en **zone de sismicité modérée** (3). Voir l'Annexe 10 – Réglementation parasismique applicable aux bâtiments afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

Transport et distribution électrique :

- *Lignes HTB : le gestionnaire du réseau a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et écrits des servitudes d'utilité publique.*

- *Postes de transformation : sont autorisés tous aménagements tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures de poste.*

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Franche-Comté - Service Régional de l'Archéologie (7, Rue Charles Nodier – 25000 BESANCON / tél : +33 3 81 65 72 00).



ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23, et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

(a) L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la mise en service de la station d'épuration de Trévenans.

(b) L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé. Il devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.
- de concerner des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots,
- de comporter, par opération, au moins 20 % de logements locatifs sociaux,
- de mettre en oeuvre, par opération, une densité nette minimale de 12 logements/ha, ou dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives et cumulées satisfassent cet objectif de densité,
- de prévoir, par opération, ou lors des tranches successives à une même opération, une diversité minimale du parc de logements (a minima : tailles de parcelles ou de logements différenciés, et possibilité de recourir à des formes d'habitat variées – maisons individuelles, jumelées, en bande, petit collectif...).

(c) A l'intérieur des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz ou oléoducs délimités aux plans de zonage, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme est susceptible de s'appliquer. Les dispositions suivantes doivent en outre être respectées :

La canalisation de transport de gaz Morelmaison-Oltingue, Ø 900 mm, Artère des Marches du Nord-Est, PMS 85 bar engendre des zones de danger, qui donnent lieu aux dispositions suivantes :

- zone de dangers significatifs avec effets irréversibles de 570 m de part et d'autre de la canalisation ; il convient d'informer l'exploitant afin de mettre en oeuvre si nécessaire des mesures compensatoires visant à limiter les risques,
- zone des dangers graves avec premiers effets létaux de 470 m de part et d'autre de la canalisation : sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,



▪ zone des dangers très graves avec effets létaux significatifs de 360 m de part et d'autre de la canalisation : sont en outre proscrits la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

L'oléoduc TRAPIL faisant l'objet de la servitude I1bis engendre des zones de danger, dont les dispositions sont les suivantes :

▪ zone de dangers significatifs avec effets irréversibles de 184 m de part et d'autre de la canalisation ; il convient d'informer l'exploitant afin de mettre en oeuvre si nécessaire des mesures compensatoires visant à limiter les risques,

▪ zone des dangers graves avec premiers effets létaux de 144 m de part et d'autre de la canalisation : sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,

▪ zone des dangers très graves avec effets létaux significatifs de 113 m de part et d'autre de la canalisation : sont en outre proscrits la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

(d) Les locaux à usage d'activités sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

Leur transformation ou extension est interdite s'il en résulte une augmentation des nuisances, notamment sonores ou olfactives.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères, pompiers...).

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un assainissement autonome compatible avec le S.P.A.N.C. est admis sous réserve qu'il puisse être déconnecté et raccordé au réseau collectif si ce dernier vient à être établi à plus long terme.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouvelles constructions seront équipées d'un dispositif de rétention des eaux pluviales d'un volume minimal de 2 m³.

Nonobstant les dispositions pouvant concerner les projets soumis à la loi sur l'eau, toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle, si la nature du terrain le permet (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées temporairement dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet (si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site), soit les deux.

En cas de stockage temporaire dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), les eaux seront restituées à débit régulier (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé, caniveau ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif.

Les surfaces non bâties imperméabilisées par l'aménagement (voiries secondaires, cheminements, espaces publics, stationnements...) devront, sauf impératif technique, être constituées de matériaux drainants ou mettre en oeuvre des procédés permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents (séparateur à hydrocarbures...).

3 - ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés ou dissimulés au mieux sur les façades.



ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

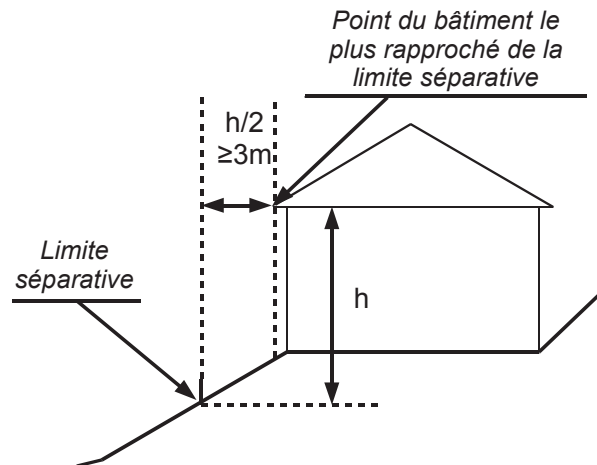
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, avec un recul maximal de 12 mètres par rapport aux voies pour une des façades au moins des bâtiments principaux. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, RTE, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, RTE, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder :

8 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

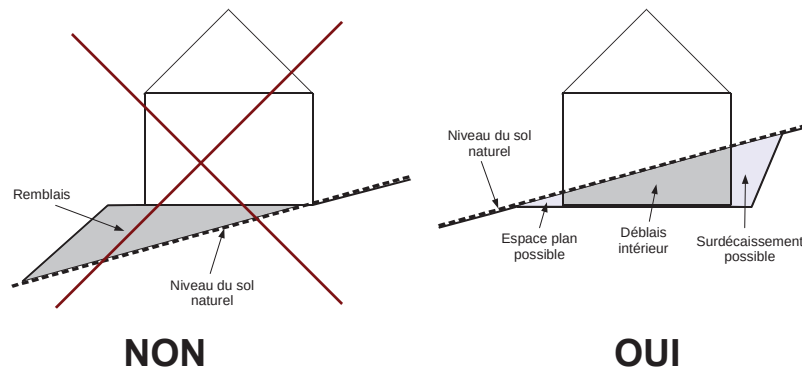
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- la conception des bâtiments devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais / déblais au droit du bâtiment. Les bâtiments sur pente pourront être construits avec un décaissement permettant de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre sont interdites. Les remblais ne devront pas former de contrepentes par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement ne devront pas créer de dénivellation supérieure à 1 mètre.



- *Toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite,*
- *des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.*

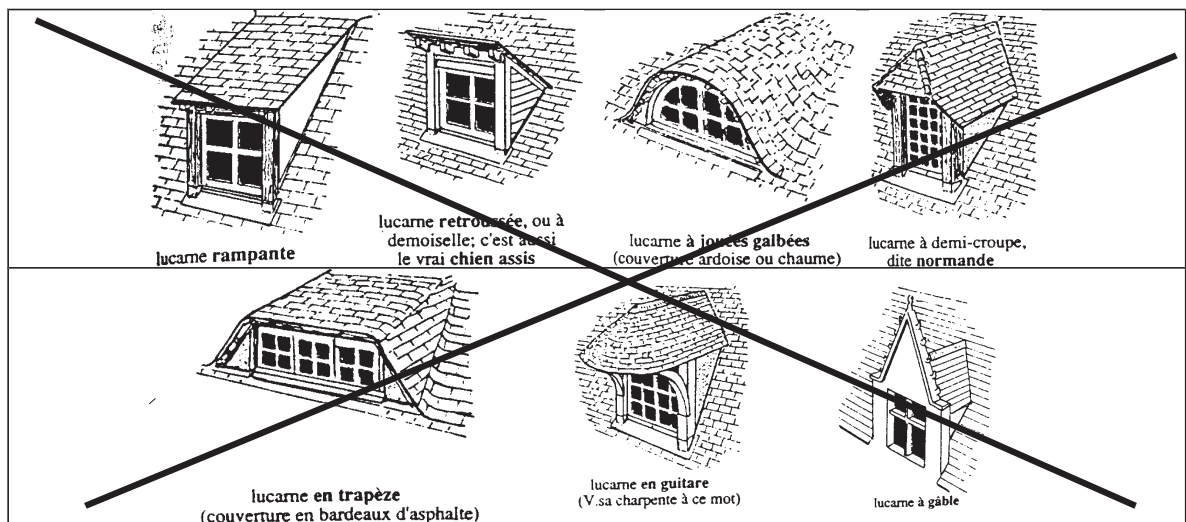
Equipements publics :

- Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipements publics.



2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :

- Sont interdites les toitures terrasses et toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment, sauf en cas de mise en oeuvre de procédés d'architecture bioclimatique (toiture végétalisée...).
- Sauf toiture plate résultant de l'usage de procédés bioclimatiques :
 - la toiture des bâtiments sera constituée de deux pans ou d'une combinaison ou de variantes de toitures à 2 pans (décrochements de faitage ou d'égout, croupes ou demi-croupes, etc.).
 - la pente des toits des bâtiments sera de 70% (35°) minimum. Les coyaux, auvents, galeries et vérandas de même que les annexes dont la couverture est en prolongement avec le toit, sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
 - les dispositifs utilisant l'énergie solaire devront être intégrés à la pente du toit.
- Les fenêtres rampantes seront intégrées à la pente du toit, sans saillie.
- Ne sont autorisées que les lucarnes à deux pans et joues droites (sont ainsi notamment interdites les lucarnes rampantes, les chiens assis, les lucarnes normandes, les lucarnes à jouées galbées, ainsi que les lucarnes en trapèze, en guitare, et à gâble...).



- Les teintes, textures et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région – tuiles de terre cuite rouge.
- Les toitures existantes pourront être restaurées à l'identique.

2) FACADES

Leur couleur devra rappeler celle des pierres et enduits traditionnels de la région, et fera usage des palettes de coloris du nuancier présenté à l'Annexe 6 "Guide de la couleur dans le territoire de Belfort".

Pour les constructions bois sera admis le bois (ou aspect bois) en teinte naturelle ou peint selon les couleurs ci-dessus. La réalisation de murs constitués de rondins ou madriers superposés est toutefois interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalets en bois rond ou fustes).

Les enseignes et dispositifs publicitaires éventuels seront solidaires des constructions ; ils seront accrochés à la façade et ne dépasseront pas de l'acrotère ou du niveau de l'égout du toit. Sont interdites toutes les enseignes lumineuses en lettres détachées et à lumière clignotante.



3) ASPECT ET MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

En cas d'extension d'une construction, les toitures et les enduits seront en harmonie avec l'existant, tant pour les couleurs que pour les matériaux.

4) EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements, et réfections de toitures, de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.

5) CLÔTURES

Seules sont réglementées les clôtures sur domaine public.

Les clôtures seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,50 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique), éventuellement doublé d'une haie vive (voir annexe 0 – essences recommandées), n'excédant pas 1,70 m. Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,50 m maximum de hauteur. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical ou d'une palissade bois, éventuellement doublés d'une haie vive (voir annexe 0 – essences recommandées), n'excédant pas 1,70 m. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade, n'excédera pas 1,50 mètres.

- soit d'une haie vive (voir annexe 0 – essences recommandées), doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,70 m.

- soit par une palissade bois, n'excédant pas 1,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive (voir annexe 0 – essences préconisées), n'excédant pas 1,70 m.

L'usage de gabions est autorisé sur une hauteur maximale de 1,00 m.

Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou du bâti, l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique, de façon à permettre le stationnement ou l'arrêt temporaire des véhicules particuliers sans empiétement sur l'espace public.

En tout état de cause, les clôtures et portails devront présenter un aspect cohérent avec l'environnement paysager et bâti (teintes, formes, matériaux...).



AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places à l'air libre par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Les aires de stationnement seront enherbées ou constituées de matériaux drainants permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

Remarques d'ordre général :

- lors de la conception de l'offre de stationnement voitures, il conviendra de rechercher un regroupement permettant de mutualiser les places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée afin de limiter la consommation d'espace pour cet usage ;
- les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité, et pour une accessibilité à tous, y-compris les personnes à mobilité réduite ;
- les abords des établissements scolaires et sportifs, ou accueillant du public devront être particulièrement sécurisés afin d'éviter l'accompagnement systématique en voiture.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements, régulièrement répartis.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Pour la constitution de haies, on s'inspirera utilement de l'annexe 0.



ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

Non réglementé – les constructeurs et aménageurs pourront toutefois utilement s'inspirer des recommandations édictées à l'annexe 12.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y-compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.