



Plan local d'Urbanisme

Révision

1-4 Règlement

- Cahier de prescriptions architecturales
- Normes de stationnement
- Emplacements réservés

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : SEP. 2003



— COMMUNE DE VEZELOIS—

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I —DISPOSITIONS GENERALES	p.2
<hr/>	
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE	p.6
<hr/>	
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES	p.14
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZONES AU	p.14
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONES A	p.22
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - ZONES N	p.27
<hr/>	
ANNEXE I — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	p.31
ANNEXE II — NORMES DE STATIONNEMENT	p.38
ANNEXE III — EMBLEMES RESERVES	p.42

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4, R.123-9, R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VEZELOIS.

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

2.1. — Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables :

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

2.3. — Vestiges archéologiques :

Procédures administratives et financières applicables en matière d'archéologie préventive : loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

Conformément à l'article 1^{er} du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- à la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- aux opérations de lotissements,
- aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, article créé par le décret et qui vise un certain nombre d'opérations agricoles,
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donnent lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles sont effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

L'arrêté du 12 août 2003, pris par le Préfet de la Région Franche-Comté, en application de cette disposition, ne concerne pas la commune de Dorans.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

2.4. — Lotissements :

- Les lotissements qui se réaliseront postérieurement à l'approbation du P.L.U. devront se conformer aux dispositions de celui-ci ;
- Les lotissements existants approuvés depuis moins de 10 ans, se conformeront aux prescriptions les plus rigoureuses, sauf en cas de mise en concordance avec le règlement du P.L.U. (article L.315-4 du Code de l'Urbanisme). Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du P.L.U. sauf si une majorité de co-lotis demande expressément le maintien du règlement initial (loi 86-13 du 6 janvier 1986, applicable au 1er juillet 1988 ; article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1. — La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 2.

La zone U comprend le centre ancien du village ainsi que les constructions récentes. Elle est réservée à l'habitation, aux activités commerciales, aux bureaux, etc..., ainsi qu'aux équipements d'intérêt général, et à toutes activités compatibles avec de l'habitat.

Les secteurs Uy correspondent à des zones d'activités existantes, isolées des zones d'habitations.

3.2. — Les autres zones peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, ce sont :

- les zones AU d'urbanisation future.
 - * zone des « Chenevières du Marchu » ;
 - * zone dite « Derrière l'Eglise » ;
 - * zone du « Village », qui sera uniquement desservie par le chemin des Longerois.
 - * zone du "Marchuret" qui s'urbanisera après réalisation des équipements, sur le chemin rural du Marchu.

- le secteur AU_L correspond au fort, propriété communale, à vocation spécifique culturelle et de loisir.

- les zones A regroupant les terres agricoles, dont la vocation est confirmée.
- les zones N zones de protection :
 - du paysage (berges boisées, haies, bosquets, vergers et vallées humides)
 - des espaces boisés (classés à conserver et à protéger)
 - et des espaces naturels à protéger.
 - les secteurs :
 - * Ne : secteurs à forte valeur écologique et paysagère, où des mesures de protection sont recommandées ;
 - * Nm : terrains de l'Armée, réservés aux manœuvres militaires.

3.3. — Les emplacements réservés aux voies et ouvrages et publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en annexe du présent règlement : "Liste des emplacements réservés".

3.4. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils concernent les espaces forestiers, les haies, bosquets et vergers à conserver.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

• L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dernier alinéa, dispose : *"Les règles et servitudes définies par un Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

• Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 — SINISTRES

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre sera autorisée pour un nombre égal de m² de plancher dans le respect du cadre urbain, de l'environnement et de l'affectation dominante de la zone.

ARTICLE 6 — LIGNES DE TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

En toutes zones traversées par la ligne de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (supérieure à 50 KV) Andelnans-Offemont :

- est autorisée la modification de ce type d'ouvrage (surélévation, déplacement de supports) ;
- sont exemptées des règles de prospect et de hauteur, ces mêmes lignes ;
- sont autorisés dans la zone du poste de transformation, les équipements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ce type d'ouvrage.
- ne doivent pas figurer d'espaces boisés classés sur une bande de 20m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 50 m de ces ouvrages, EDF doit être consulté pour vérifier la conformité des projets de construction avec les règles de l'arrêté technique interministériel du 2 avril 1991 (service Energie Est - 68110 ILLZACH ; lignes figurant au plan des "servitudes d'utilité publique").

ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 300 m pour la ligne de chemin de fer Paris-Mulhouse (catégorie 1).

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée aux plans de zonage ; elle figure sous une trame placée sur l'axe de la voie.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U —

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone U comprend le centre ancien de VEZELOIS articulé autour de la RD 13 et de la RD 25, et abritant les principaux équipements collectifs d'intérêt général (mairie, école, etc...), ainsi que les extensions récentes.
- Deux secteurs Uy correspondent à des installations existantes à usage d'activités, isolées du village, et présentant des risques de nuisances.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article L.441-2 du même code).

ARTICLE U 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.8. — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.9. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.10. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

ARTICLE U 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les dépendances non habitables (garages, abris de jardins...) sont limitées à une par parcelle bâtie.

2.4. — En secteur Uy, les installations soumises à autorisation au titre de la législation sur la protection de l'environnement et les dépôts rendus indispensables à ces installations sous réserve de prendre, avant construction ou édification des dépôts, les dispositions propres à supprimer toute risque de nuisance (atmosphérique, sonore, souterraine et visuelle).

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de

ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

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

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

3.1.4. — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 50 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone U doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

- S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 m.
- Les voies en impasse desservant moins de quatre habitations présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur d'emprise (chaussée + accotements) : 5 m.
- Les voies en impasse desservant plus de 4 habitations comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur d'emprise : 6 m.

ARTICLE U 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

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

4.2. — Assainissement

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

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

4.2.3. — Pour les eaux industrielles des activités autorisées à l'article U 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.2.5. — Dans les secteurs Uy, tous les sols ou planchers imperméabilisés verront leur exutoire muni d'un bac dégraisseur-deshuileur.

4.3 — Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de distribution.

4.4. — Antennes

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans les teintes en harmonie avec le bâtiment support.

ARTICLE U 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. — Les bâtiments, à l'exception des dépendances, remises isolées, garages, seront :

- soit édifiés à l'alignement de fait (des constructions existantes) ;
- soit implantés à une distance minimale de 4m des voies existantes ou à créer.

6.2. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.3. — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle. En tout état de cause, ils respecteront une marge de recul de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Les abris de jardin seront, dans la mesure du possible, non perceptibles de la voie publique.

6.4. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 4 m.

6.5. — On laissera la possibilité de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).

Le recul du portail devra tenir compte de cette disposition.

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

6.7. — En secteurs Uy, les constructions seront édifiées à 20m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

ARTICLE U 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D = H/2$; minimum 3m).

7.2. — Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur totale maximale de 3m.

7.3. — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

7.4. — En secteurs Uy, les constructions devront être implantées à 10m minimum des limites séparatives.

ARTICLE U 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — Espace minimum

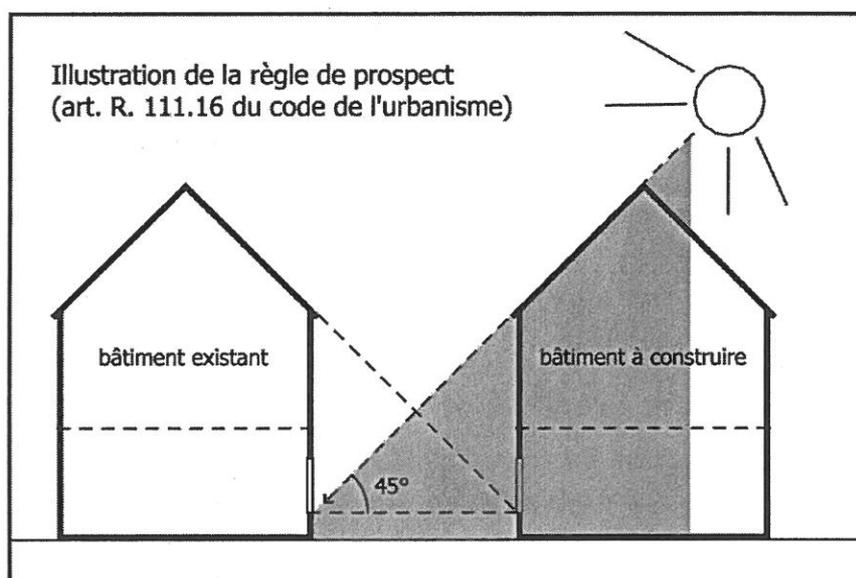
8.1.1. — Entre deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre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

8.1.2. — Distances minimales :

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activités : 8m ;
- entre une habitation et une dépendance : 4m.

8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.



ARTICLE U 9 — EMPRISE AU SOL

9.1. — L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour toutes les constructions ;

9.2. — Pour l'amélioration de l'habitat ancien, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9.3. — En cas de sinistre, la reconstruction sur place est autorisée en conservant un même coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m de hauteur totale au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).

10.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

10.3. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

10.4. — En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE U 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE U 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — 30% des places exigées sera incorporé à la construction ou réalisé en garage, ou aire de stationnement, sur terrain naturel (places matérialisées couvertes ou non).

12.3. — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).
Le recul du portail devra tenir compte de cette disposition.

12.4. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE U 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale, de préférence ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation + dépendance) ;

- 30 % pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées ;

- 20% pour les constructions implantées en zone Uy.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

13.3. — Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont protégés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils concernent des vergers à conserver ou à créer visant à constituer la trame verte du village, les boqueteaux et haies résiduelles à conserver.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone U.

TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE — ZONES AU —

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU sont des zones préférentielles pour l'urbanisation future. Leur urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements de viabilité.

Elle comprend quatre secteurs :

- **Le secteur des "Chenevières du Marchu"** : secteur urbanisable à court terme.
- **Le secteur dit "Derrière l'Eglise"** : secteur urbanisable à court terme.
- **Le secteur dit "Le Village"** : secteur urbanisable à court terme, dont la desserte se fera obligatoirement par le chemin des Longerois.
- **Le secteur dit "Marchuret"** qui s'urbanisera dès réalisation des équipements de viabilité et de desserte du chemin rural du Marchu.
- **Le secteur AUL** : secteur à vocation d'accueil d'équipements culturels, de loisirs, d'intérêt général. Il correspond au site du fort de Vézelois.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (art. L.441-2 du même code).

ARTICLE AU 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration et toute activité non compatible avec une zone d'habitat.

- 1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2.
- 1.7.** — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).
- 1.8.** — Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.9.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.10.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

ARTICLE AU 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** — Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 2.2.** — Les dépendances non habitables (garages, abris de jardins...) sont limitées à une par parcelle bâtie.
- 2.3.** — Dans le secteur AUL
Seuls sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires aux activités culturelles et de loisirs.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

- 3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de

ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

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

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

3.1.4. — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire, ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 50 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone AU doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse

- S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 m.

- Les voies en impasse desservant moins de quatre habitations présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 5m

- Les voies en impasse desservant plus de quatre habitations comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur d'emprise : 6m

ARTICLE AU 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

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

4.2. — Assainissement

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

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

4.2.3. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

Dans les habitations de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans des teintes en harmonie avec le bâtiment support.

ARTICLE AU 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions, à l'exception des dépendances (remises, garages) doivent être édifiées à l'alignement de fait ou à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2. — Des implantations différentes aux prescriptions du paragraphe 6.1. sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration, ...).

6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2^{ème} ligne par rapport à la voie.

6.3. — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de

parcelle. En tout état de cause, ils respecteront une marge de recul de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Les abris de jardin doivent s'implanter en fond de parcelle, et dans la mesure du possible, être non perceptibles de la voie publique.

6.4. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 4m.

6.5. — On laissera la possibilité de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).

Le recul du portail, pour tenir compte de cette disposition, devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie.

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

ARTICLE AU 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ($D=H/2$; minimum 3 m).

7.2. — Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur totale maximale de 3 m.

7.3. — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

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

8.1. — Espacement minimum

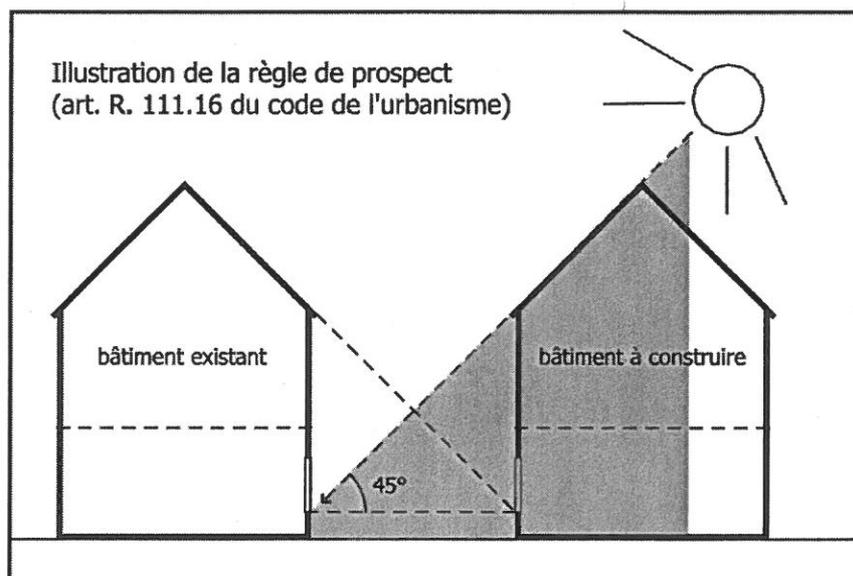
8.1.1. — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre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

8.1.2. — Distances minimales :

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activités : 8 m ;
- entre une habitation et une dépendance non contiguë : 4 m.

8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.



ARTICLE AU 9 — EMPRISE AU SOL

9.1. — L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour les constructions isolées à usage d'habitation (habitation+dépendance) et d'activités autorisées.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

9.2. — En secteur AUL : non réglementé.

ARTICLE AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

- 7 m à l'égout du toit ;
- 12 m de hauteur totale au faîtage. (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).

10.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

10.3. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

10.4. — En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

10.5. — En secteur AUL, la hauteur maximale des constructions, autres que le fort lui-même, est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale ne tient pas compte des ouvrages techniques spécifiques pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

ARTICLE AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE AU 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — 50 % des places exigées sera incorporé à la construction ou réalisé en garage sur terrain naturel.

12.3. — Toute opération comprenant des constructions groupées, collectives ou à usage public, devra comporter une aire de stationnement couverte aménagée pour les véhicules à deux roues.

12.4. — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).
Le recul du portail devra tenir compte de cette disposition.

12.5. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II des "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

13.2. — Dans tous les secteurs (hormis celui du fort) :

- 50 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation = dépendance) et d'activités autorisées ;
- 40 % pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

13.3. — Dans les lotissements, groupes d'habitations réalisés sur un terrain de 1 ha et plus, nonobstant les prescriptions édictées précédemment, il pourra être demandé qu'au minimum 10 % du terrain soit traité :

- en espace vert d'un seul tenant accessible par tous et planté d'arbres ou d'arbustes, plantés en pleine terre,
- ou en placette végétalisée aménagée,
- ou en "poches vertes" réalisées avec des plantations d'alignement, bancs...

13.4. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

13.5. — En secteur AUL : non réglementé.

13.6. — Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont protégés au titre des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils concernent des vergers à conserver ou à créer visant à constituer la trame verte du village, les boqueteaux et haies résiduelles à conserver.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

La surface de plancher hors œuvre est à apprécier au sens de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AU.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES — — ZONES A —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Elle pourra uniquement comporter des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou d'intérêt collectif.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (art. L.441-2 du même Code).

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

1.1. — Les constructions de toutes natures et toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole, et celles autorisées à l'article A2.

1.2. — Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.

1.3. — Les entrepôts et halles d'exposition.

1.4. — Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (bois, berges boisées le long des ruisseaux, haies, ...).

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

1.6. — Les terrains de camping et de caravanes soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes de plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

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

1.8. — Les exhaussements et affouillements des sols à caractère permanent, sauf pour des aménagements liés au stockage des eaux pluviales.

ARTICLE A 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — En zone A, seuls sont autorisés, les bâtiments d'exploitations (logement des animaux, du matériel et des récoltes...) y compris ceux respectant la législation sur les établissements classés ainsi que, pour les besoins de chaque exploitation, un bâtiment à usage d'habitation (réservé au chef d'exploitation) et de bureau d'une surface maximale de 250 m² de plancher hors œuvre brute. Celui-ci sera édifié à moins de 200 m du bâtiment agricole.

2.2. — Seuls sont autorisés les abris de jardins familiaux d'une superficie hors œuvre brute limitée à 10 m², ne pouvant pas constituer d'habitation saisonnière.

2.3. — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

- Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins.
- Les accès ou servitudes à créer auront une emprise d'une largeur minimale de 4 m.

3.2. — Voirie

Aucune voirie autre que celle existante ne sera autorisée dans la zone (à l'exception des voiries qui pourraient être créées à l'occasion d'une opération de remembrement foncier).

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par un forage particulier répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — L'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne devront, en aucun cas, être dirigées dans les fossés des voies.

4.2.2. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2. dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. — Les constructions et bâtiments autorisés dans la zone seront édifiés à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

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

7.1. — Les constructions et bâtiments autorisés dans la zone seront édifiés à 5 m minimum des limites séparatives de propriété en respectant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

7.2. — Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou AU (distance minimale de 50 m ou plus en application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées, comptée à partir de la limite de la zone et non de l'habitation), sauf extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole est limitée à :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m de hauteur totale au faîtage.

10.2. — Pour les autres bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), seule la hauteur maximale est fixée à 12 m. Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale autorisée est de 15 m.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement).

ARTICLE A 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Plantations

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées (arbres isolés, alignements, haies).

13.2. — Espaces boisés classés à conserver

Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger, ils sont soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, ...).

Les bois, berges de ruisseaux, haies, plantations d'alignement et vergers, figurant sous cette trame, seront conservés et remplacés en cas de nécessité phytosanitaire.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES — ZONES N —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N regroupe l'ensemble des secteurs naturels de la commune. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements. Cette zone correspond :

- aux espaces boisés classés à créer et à conserver ;
 - aux zones à forte valeur paysagère et écologique.
- Le secteur Ne est un secteur à forte valeur écologique et paysagère (zones humides, Z.N.I.E.F.F.), aux protections renforcées.
- Le secteur Nm correspond aux terrains destinés aux manœuvres militaires.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L.442-1 et suivant le Code de l'Urbanisme et à déclaration l'édification de clôtures (article L.441-2 du même code).

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

- 1.1.** — Toutes constructions isolées ou groupées et toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
- 1.2.** — Tous travaux incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager (prairies humides, berges, boisements).
- 1.3.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** — Les affouillements et exhaussements de sols.
- 1.5.** — En secteurs Ne : tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (étangs, berges boisées, prairies naturelles humides...).

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance nécessaires à l'activité sylvicole, et les petits abris pour animaux, bien intégrés à l'environnement.

2.2. — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures et à la réalisation de chemins piétonniers et cyclables dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

2.3. — Les constructions légères bien intégrées à l'environnement, dans le cas d'abris de randonneurs situés à proximité immédiate de chemins de randonnées.

2.4. — En secteur Nm, ne sont admis que :

2.4.1. — Les équipements et les constructions liés à des travaux d'infrastructure (château d'eau, pompe de relèvement, transformateur).

2.4.2. — Les équipements, aménagements et constructions légères destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre, y compris la construction et l'élargissement de routes et de pistes.

2.5. — Les travaux et ouvrages liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2.6. — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.7. — Les aménagements confortatifs des constructions existantes et des dépendances, sauf surélévation, agrandissement ou extension de constructions.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Aucun accès et aucune voirie ne seront autorisés dans la zone sauf en cas de nécessité pour accéder à une zone de travaux autorisés et en lien avec l'activité autorisée.

3.2. — En secteur Nm, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice des activités militaires.

ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par un forage particulier répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S.

4.2. — Assainissement

Le "*zonage d'assainissement*", imposé par la Loi sur l'Eau, s'appliquera à toute utilisation du sol, dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement) pour les constructions autorisées.

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les plantations existantes seront conservées. Les arbres abattus après une bonne gestion seront remplacés.

13.2. — Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont :

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets, vergers, identifiés comme éléments à haute valeur écologique et paysagère.

Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne,...).

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone N, il n'est pas fixé de C.O.S., car les constructions de toute nature sont interdites ou exceptionnellement autorisées.

ANNEXE I
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

S O M M A I R E

I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	p. 32
II — IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS	p. 33
III — VOLUMÉTRIES	P 34
IV — MATÉRIAUX ET COULEURS	P. 35
V — ESPACES VERTS ET CLÔTURES	p. 36

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent à toutes les zones du territoire communal. Il constitue la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" de toutes les zones du P.L.U.

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

1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- La commune de Vézelois est caractérisée par un environnement végétal de qualité que toute urbanisation doit respecter et que chaque opération d'aménagement devra prendre en compte.

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux, ou à l'intérêt des éléments bâtis caractérisant le village (paysages proches et lointains, présence de vergers, de vallées boisées, ...).

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

2. — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage. Les réseaux (sauf tension supérieure à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

En zones A et N, seuls les poteaux bois existants pourront être maintenus.

- En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 70.1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.

- Les cabines téléphoniques, stations de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres... seront, chaque fois que cela sera techniquement possible, intégrés à des bâtiments existants ou à créer. Dans le cas où ils seront traités isolément, leur intégration dans le paysage sera assurée par la création d'écrans de plantations.

D'une manière générale, les petits équipements seront réalisés en harmonie avec :

- la construction principale ;
- le milieu environnant, pour l'utilisation des matériaux et des couleurs.

II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

1. — IMPLANTATIONS

- L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes. Dans tous les cas, l'orientation se fera parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- Les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîtage parallèle aux courbes de niveau.
- On évitera les implantations en crête, on préférera les implantations en partie basse du terrain, pour les bâtiments agricoles.
- En zone A, l'orientation du bâtiment sera obligatoirement parallèle aux courbes de niveau.
- En zone N, les bâtiments autorisés seront dissimulés par la végétation. Il s'appuieront sur une lisière boisée existante ou à créer à cet effet.

2. — TERRASSEMENTS

• **Sur terrain plat**

La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse. Ainsi, un terrain plat permet l'installation d'un bâtiment dont l'entrée se fera de plain-pied.

Lorsque les sous-sols ne pourront pas être enterrés, en raison de la nature du terrain (présence de l'eau ou roche affleurante) :

- les annexes seront juxtaposées à la construction principale,
- dans le cas de sous-sols partiellement enterrés, le traitement des ouvertures sera identique à celui des autres ouvertures.

On évitera tout effet de butte sur terrain plat.

Un talutage discret pourra être autorisé avec des remblais qui ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.

L'aménagement du talus créé devra alors faire l'objet d'un paysagement.

• **Sur terrain en pente**

Un terrain en pente sera utilisé en tirant parti de la topographie. Les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente, évitant toute édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "*taupinières*". Les terrasses se feront préférentiellement en partie basse du terrain.

Si des remblais sont nécessaires, on veillera à limiter la différence de niveau par rapport au terrain naturel à 10 % et à diversifier les talus qui feront l'objet d'un aménagement paysagé.

Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

- **En toutes zones, sur le bâti ancien**

Dans le cas d'aménagement des combles, le jour sera pris en pignon, le complément étant assuré par des lucarnes ou des châssis inclinés de toitures de dimensions modestes et aux proportions en harmonie avec les autres ouvertures.

- **Pour des bâtiments à caractère artisanal, ou agricole**

S'ils sont situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture devra s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (dans les volumes et les teintes).

Dans les autres cas, on recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

1. — TOITURES

Types de toitures autorisés

- Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45° ; une pente différente pourra être admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 25°.

- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors oeuvre supérieure à 100 m² ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m², auront une pente de 30° minimum .

- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

- **Cheminées**

Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

2. — OUVERTURES

- Elles respecteront les proportions rencontrées dans le style architectural de la région tant dans le nombre et le rythme des percements que dans leurs dimensions (par exemple fenêtres plus hautes que larges).

Ces dispositions concernent la réhabilitation de l'habitat ancien et la construction moderne de maisons dites traditionnelles.

Les ouvertures des parties annexes à l'habitation seront identiques aux autres ouvertures sur une même façade.

- Les volets battants sont exigés dans la réhabilitation de l'habitat ancien dans l'aspect d'origine. Les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement (sauf en cas d'impossibilité technique).

IV — MATERIAUX ET COULEURS

1. — MATERIAUX

- Sont autorisés : les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, couleur et matière finale, ne détruisent pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage, ...).

- Sont interdits :

- tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions ;

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts. Les murs bahuts des clôtures, les murs de constructions annexes et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci ;

- les joints colorés, les garde-corps de balcons en tube.

- **Pour les toitures**, on utilisera la tuile à dominante rouge, de préférence en terre cuite, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et annexe.

Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fera à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.

- **Pour les bâtiments à usage d'activité** (agricole ou autre) des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs).

- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents. En tout état de cause, elle devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

2. — COULEURS

- D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades devra mettre en valeur les modénatures (soubassements, encadrements de baies, corniches, ...).

Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre devront être conservés à l'état naturel, il ne devront pas être peints.

En tout état de cause, seront proscrits les éléments d'architecture et de décoration, qui pourraient être perçus comme une agression dans le paysage.

- Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles, abris de jardins, ...) pourront recevoir des teintes comme le vert, le brun, ...

- Pour toute construction (nouvelle ou réhabilitation), les couleurs respecteront le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie et annexé au P.L.U.

Seront également admises comme teintes principales (façades et soubassements) les couleurs de la palette "ponctuelles" suivantes :

- 57, 58, 59, 60 ;
- 64, 65, 66, 67 ;
- 71, 72, 73, 74.

Toutefois, il sera recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

V — ESPACES VERTS ET CLOTURES

1. — ESPACES VERTS

- Les espaces libres sur les parcelles seront, dans la mesure du possible, plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilisera, de préférence, les essences locales (chêne, hêtre, charme, noisetier, bouleau, ...) et les arbres fruitiers, en s'efforçant de mixer les essences (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).

- L'utilisation pour la construction de parcelles initialement plantées d'arbres devra tenir compte de cet élément et composer en harmonie avec lui, notamment en cas de présence de vergers que l'on veillera à conserver ou à recréer.

- On se référera au guide des plantations dans la Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

2. — CLOTURES

- En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

- Les murs pleins (en maçonnerie, en pierre ou en bois) autorisés sont limités à 1 m de hauteur.

- En cas de clôture montée sur un mur bahut, la hauteur totale sera limitée à 1,50 m et le mur bahut à 0,60 m.

- En zones A et N, les clôtures seront pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.
- Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.

ANNEXE II
NORMES DE STATIONNEMENT

SOMMAIRE

I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 39
II — NORMES DE STATIONNEMENT PAR ZONES	p. 40

(Articles 12 du règlement de chaque zone)

I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 — Il ne sera pas imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson).

3 — Conformément au décret n° 99-266 du 1er avril 1999 :
"les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

II — NORMES DE STATIONNEMENT PAR ZONES

Types d'occupation des sols autorisés	ZONES U	SECTEURS Uy	Zone AU	ZONES A - N
HABITAT				
1 — Individuel	— 2 places par logement	— 1 place par logement de fonction, le cas échéant	— 2 places par logement	— non réglementé en fonction des besoins
2 — Collectif	— 1 place jusqu'au 3 pièces inclus — 1,5 place pour les 4 pièces — 2 places à partir de 5 pièces		— 1 place jusqu'au 3 pièces inclus — 2 places à partir du 4 pièces	
ETABLISSEMENTS D'ACTIVITES ET DE SERVICES	— 1 place pour 80m ² (non compris les aires indispensables pour le chargement et le déchargement) La norme peut être réduite si la densité d'occupation est inférieure à 1 emploi/25m ² (limite 1 place/150m ²)			
COMMERCES	— pour les commerces de plus de 2 000m ² de surface de vente, 1 place pour 30m ² de surface de vente — pour les commerces de moins de 2 000m ² de surface de vente, 1 place pour 40m ² de surface de vente			
BUREAUX	— 1 place pour 40m ² de surface hors œuvre brute			
RESTAURANT	— 1 place pour 20m ² de salle de restauration			

HOTEL	— 1,5 place pour 2 chambres		
SALLE DE SPECTACLE, DE REUNION, D'ESPACE DE LOISIRS	— 1 place pour 10 sièges		
ENSEIGNEMENT	— Primaire et pré-élémentaire : <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par classe • 1 place pour 2 emplois administratifs • 1 espace de stationnement pour les deux roues 		

ANNEXE III EMPLACEMENTS RESERVES

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

REFERENCE AUX PLANS DE ZONAGES	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE EN ARES OU EMPRISES
1	Cheminement piétonnier des berges de la Praille	Commune	Emprise de 4m sur 1 700m environ
2	Liaison douce entre le chemin de la Praille et l'aménagement des berges	Commune	Emprise de 3m sur 70m environ
3	Ligne future du T.G.V.	R.F.F.	259 000 m2
4	Chemin rural de la Rosière	Commune	Emprise de 4 m sur 30 m environ

