

**Commune de VEZELOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION**

**3.1. Règlement écrit**

**DOSSIER D'APPROBATION**

Avril 2024

<b>Débat sur le PADD en date du :</b> 16 décembre 2021	<b>Arrêt du PLU par délibération en date du :</b> 02/03/2023	<b>Enquête publique réalisée :</b> Du 11/09 au 12/10/2023	<b>Approbation du PLU par délibération en date du :</b>
---	---	--	---

Réalisé par :

**Cabinet Delplanque Xavier**

*(Reprise des travaux du cabinet RUEZ en juin 2021)*



1 Rue Martin Niemoller,  
Centre d'Affaires Pierre Carmien  
70400 HERICOURT  
Tél : 03 84 46 03 81  
Fax : 03 84 56 72 18  
[contact@cabinet-delplanque.fr](mailto:contact@cabinet-delplanque.fr)



## **Sommaire**

SOMMAIRE .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DEFINITIONS .....	9
ZONE UA .....	11
ZONE UB .....	23
ZONE UY .....	35
ZONE 1AU .....	39
ZONE A.....	51
ZONE N .....	55
ANNEXE 1.....	57
ANNEXE 2.....	58
ANNEXE 3.....	59



## **Dispositions Générales**

Le territoire communal est couvert par les zones :

- Urbaines :
  - UA
  - UB (et secteurs UBc et UBe)
  - UY
- A Urbaniser :
  - 1AU
- Agricoles :
  - A
- Naturelles et forestières :
  - N (et secteurs Nm, NS et Nf)

Telles que leur délimitation figure aux plans 3.2 et 3.3 (zonage), 3.4 (risques et zonage), 3.5 (zones humides) du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires applicables à chacune d'elles sont contenues au présent règlement y compris les annexes. Dans chaque secteur identifié dans une zone, les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone, sauf dispositions contraires spécifiques audit secteur, dès lors explicitées dans les articles réglementant ladite zone.

Toutefois, le présent règlement n'est pas exhaustif des règles opposables à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En effet :

- Certaines servitudes d'utilité publique s'imposent ;
- Certaines dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent également ;
- Les règles du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans certains cas que la jurisprudence est venue préciser ;
- D'autres législations s'imposent telles que notamment le Code de la construction et de l'habitation (accessibilité, réglementation thermique...), le Code de l'environnement (loi sur l'eau, risques...), le Code du patrimoine (archéologie préventive...), le Règlement Sanitaire Départemental (prescriptions relatives au risque radon...), etc. ;
- Le Code Civil s'applique concernant les plantations de végétaux en limite séparative (article 671). Ainsi,
  - La plantation d'arbres ou arbustes dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit se faire à 2 m minimum de la limite,
  - La plantation d'arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 m doit se faire à 50 cm minimum de la limite.
- L'obtention de l'accord du gestionnaire de la voie est requise pour la création de tout nouvel accès ;
- La commune peut, par délibération spécifique :
  - Soumettre les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable (article R. 421-17-1 e du Code de l'urbanisme) sur l'ensemble de son territoire,

Soumettre également l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R. 421-12 d du Code de l'urbanisme) sur l'ensemble de son territoire. La commune a délibéré le 17/01/2008 pour soumettre à déclaration préalable la création, la réfection ou la modification des clôtures sur le territoire communal. Cette délibération est annexée au PLU.

- Conditionner systématiquement, en toutes zones de son territoire, la démolition de tout ou partie d'une construction à l'obtention préalable d'un permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. En effet, la demande de permis de démolir n'est pas systématique et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...). Instauration du permis de démolir constitue dès lors une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.
- Le cas échéant, ces délibérations seront annexées au PLU ;
- L'arrêté communal n° 27/2022 concernant l'abattage et l'élagage d'arbres s'applique sur le territoire ;
- Une réglementation des boisements est en place dans la commune depuis le 12/08/1986 ;
- Etc.

Les plans de zonage identifient des éléments paysagers et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Tout projet, travaux, ou aménagement comprenant un de ces éléments doit respecter les dispositions suivantes :

- **Haies, vergers et autres espaces boisés**

L'abattage d'arbre est interdit sauf dans les cas suivants :

- En cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens,
- En cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, chaque arbre abattu devra être remplacé.

Pour information, l'exploitation forestière restera autorisée sans restriction dans les massifs forestiers.

- **Ripisylves**

La végétation existante le long des berges doit être conservée et préservée. Toute construction est interdite le long des berges ainsi que toute atteinte à la végétation existante. Il peut être dérogé à ce principe sous réserve d'obtenir une autorisation de la municipalité dans les cas suivants :

- Dans le cadre de l'entretien régulier des berges tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement ;
- Lorsque les arbres présents le long des berges présentent un risque pour la sécurité des personnes et des biens ;
- En cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Des mesures compensatoires seront néanmoins à mettre en place en cas d'abattage d'arbre (chaque arbre supprimé devra être remplacé par exemple).

- **Plans d'eau et étangs**

Les plans d'eau et les étangs doivent être préservés :

- Aucune construction n'est autorisée sur les berges.
- La végétation existante le long des berges doit être conservée.

En zone UB, la réfection ou l'aménagement de constructions existantes à proximité est autorisée.

- **Zones humides avérées**

La destruction de la zone humide inventoriée en zone UB (parcelle ZB63 et 64) est par principe interdite. Néanmoins, afin de permettre l'aménagement du fond des parcelles, la création d'un accès est autorisée sous réserve que cet aménagement s'inscrive dans la démarche ERC et fasse l'objet d'une compensation à hauteur de 200% le cas échéant.

De plus, les plans de zonage identifient des éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Le Fort Ordener (zone Nf),
- L'Eglise (zone UA),
- Le lavoir (zone A).

Tout projet, travaux ou aménagement affectant un de ces éléments est soumis à déclaration préalable.

La planche 3.5 du règlement graphique identifie les milieux humides issus des inventaires de la DREAL, de l'ONF, du bureau d'études Prélude et du Conseil Départemental du Territoire de Belfort. Ils ont été identifiés comme tels principalement sur la base de l'observation de la végétation mais n'ont pas fait l'objet d'analyses basées sur le protocole de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009. La réalisation d'une étude conforme à la législation en vigueur et permettant de vérifier la présence, la délimitation et le fonctionnement d'une zone humide<sup>1</sup> est vivement recommandée en amont de tout projet d'aménagement au sein d'un secteur identifiant un milieu humide repéré dans le document graphique 3.5. Si cette étude conduit à l'identification d'une zone humide avérée, le principe « éviter – réduire – compenser » devra être appliqué conformément aux attentes du SDAGE.

Enfin, lorsqu'aucune distinction dans l'application d'une règle n'est faite entre les constructions principales et les constructions annexes, cette règle s'applique à tous types de construction.

Le plan 3.4 du règlement graphique fait apparaître, au titre des articles R. 151-31 et 34 du Code de l'urbanisme, les zones dans lesquelles des mesures d'isolement acoustique doivent être envisagées et les secteurs de risques naturels ou technologiques :

- Affaissements/effondrements (dolines ou ouvrages anthropiques) présents sur le territoire communal, issus de l'Atlas Départemental des risques naturels et technologiques dans le Territoire de Belfort\* (données fournies par les services de l'État), du BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) ou du bureau d'études Prélude,
- Inondation : un secteur soumis au risque inondation par ruissellement a été recensé au sud du village (donnée communale),
- Glissement de terrain (marnes en pente), donnée également issue de l'Atlas Départemental des risques naturels et technologiques dans le Territoire de Belfort\* (données fournies par les services de l'État),
- Présence d'anciennes décharges (risque localisé par la commune et le BRGM),
- Les zones de danger liées à la présence de canalisations.

*\* Il convient de préciser que l'Atlas des risques naturels est un document non opposable, élaboré à l'échelle du 1/25 000ème (1 mm papier = 25 m terrain), à partir du croisement d'informations diverses (cartes géologiques, de relief...) sans investigations de terrain systématiques précises. Aussi, cette imprécision résultant tant de la représentation graphique initiale, que de la fiabilité des sources, ne permet pas de fixer avec certitude la localisation des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain. Dès lors, l'application de la règle*

<sup>1</sup> Au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par le 1<sup>er</sup> octobre 2009

*d'inconstructibilité sur ces secteurs ne peut être systématique. Par conséquent, pour tout projet situé à proximité immédiate ou au sein des secteurs concernés par un risque mouvement de terrain (glissement, effondrement), le demandeur pourra se voir refuser son autorisation d'occupation du sol au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme et en application du principe de précaution, sauf à ce qu'il démontre que son projet n'est soumis à aucun risque ou que des mesures compensatoires sont mises en œuvre, notamment en produisant une étude complémentaire (type étude géotechnique ou hydraulique).*

Par ailleurs, d'autres risques sont recensés sur le territoire communal (risques vis-à-vis du radon, risques sismique, retrait gonflement des sols argileux...), et sont détaillés dans le rapport de présentation (pièce 1 du dossier de PLU), au paragraphe 3.4. Risques, pollutions et nuisances.

- Dans les secteurs présentant un risque de glissement de terrain, toute construction est interdite.
- Dans les secteurs d'affaissement ou effondrement toutes constructions, tous comblements ou affouillements sont interdits.
- Dans les secteurs concernés par le phénomène de remontée de nappe identifiés dans la carte du BRGM page 104 du rapport de présentation, il est préconisé la réalisation d'une étude hydraulique pour tout projet comportant un sous-sols ou une cave enterrée qui serait situé à proximité d'un secteur considéré comme sensible. Cette étude permettra d'évaluer plus précisément la sensibilité des terrains et le risque inondation qui en découle afin d'adapter au besoin les projets de constructions.

## Définitions<sup>2</sup>

**Construction annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

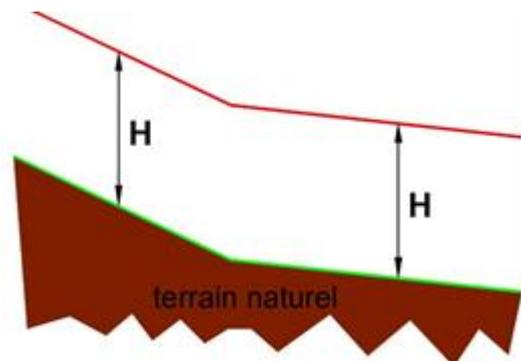
**Construction principale** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Espace vert** : espace perméable, libre, non bâti et non minéralisé.

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

**Hauteur par rapport au terrain naturel** : la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel se calcule en tout point de la construction par projection de ce point au niveau du terrain naturel avant travaux.

*Exemple : si H est la hauteur maximale à l'égout de toiture, le chéneau de la construction ne devra pas dépasser la ligne rouge.*



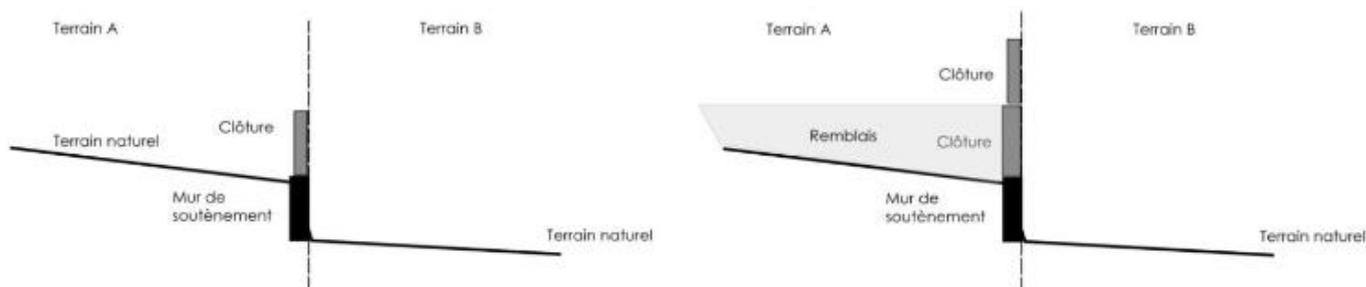
**Menuiserie extérieure** : comprend l'ensemble des ouvrages de type fenêtres, portes et fermetures.

**Mur pignon** : mur fermant l'extrémité d'un bâtiment, mur qui n'est pas un long-pan.

<sup>2</sup> Définitions et illustrations issues pour partie du Dictionnaire Général du Bâtiment.

**Mur de soutènement :** Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Il peut être surmonté d'une clôture qui elle doit répondre aux règles relatives aux clôtures (voir schéma ci-dessous).

Ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Les remblais étant limités à 1m, le mur ne peut être supérieur à 1 m également. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, soumise au régime des clôtures.



**Opération d'aménagement d'ensemble :** Constitué par un plan de composition d'ensemble du projet, un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques et les conditions de leur réalisation, et un projet architectural et paysager où sera notamment exposé la prise en compte de l'intégration du projet dans le site au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

**Ordonnement :** disposition et organisation des différents éléments architecturaux composant une façade, un front bâti.

**Toit plat :** toiture dont la pente n'excède pas 5 %. Zone inaccessible aux personnes, sauf dans le cadre d'entretien, réparation, etc.

**Toiture terrasse :** toiture faisant office de zone d'agrément accessible aux personnes, et devant respecter les normes de sécurité afin notamment de prévenir des chutes.

# ZONE UA

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

*La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui présente une certaine qualité architecturale. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont notamment admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **Article 1 UA : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation forestière.
3. Les constructions destinées au commerce de gros.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve des dispositions du paragraphe suivant.
5. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail ou à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
6. Les constructions destinées à l'industrie.
7. Les constructions à usage unique de garage.
8. Les activités d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions, et notamment les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de véhicules.
9. Les terrains de camping.
10. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions :

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel, la construction devant s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. L'article 2UA, précise ces conditions (point 2.3).
3. Les ICPE soumises à déclaration si les activités y étant exercées sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
4. Les dépôts temporaires de matériaux liés à une activité de commerce ou d'artisanat sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation du public.
5. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière.

6. Les constructions autorisées peuvent comporter un sous-sol enterré si le sol le permet. Dans le cas contraire, seules les caves peuvent être enterrées.

Tout projet, travaux, ou aménagement comprenant un « élément paysager à protéger pour motif d'ordre écologique » doit respecter les règles énoncées dans les dispositions générales page 6 du présent règlement.

## **Article 2 UA : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

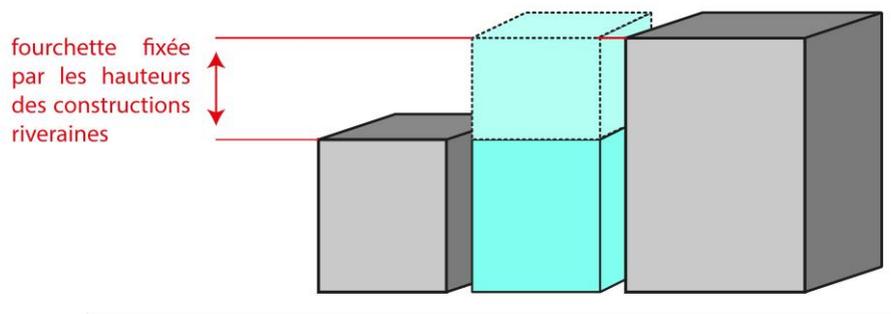
### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

**Objectif :** préserver une harmonie des volumes bâtis notamment depuis la rue

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions principales devra :

- Soit être comprise dans la fourchette fixée par les hauteurs des constructions riveraines. Cette disposition ne s'applique pas aux parties de constructions non créatrices de surface de plancher.



- Soit être limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faîtage.

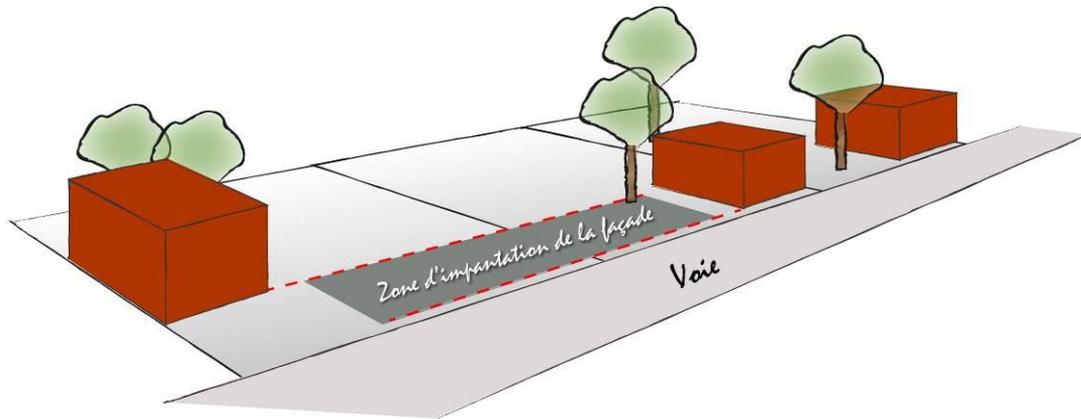
Lorsqu'une construction dispose d'un sous-sol semi-enterré, le niveau de plancher du rez-de-chaussée doit être implanté à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

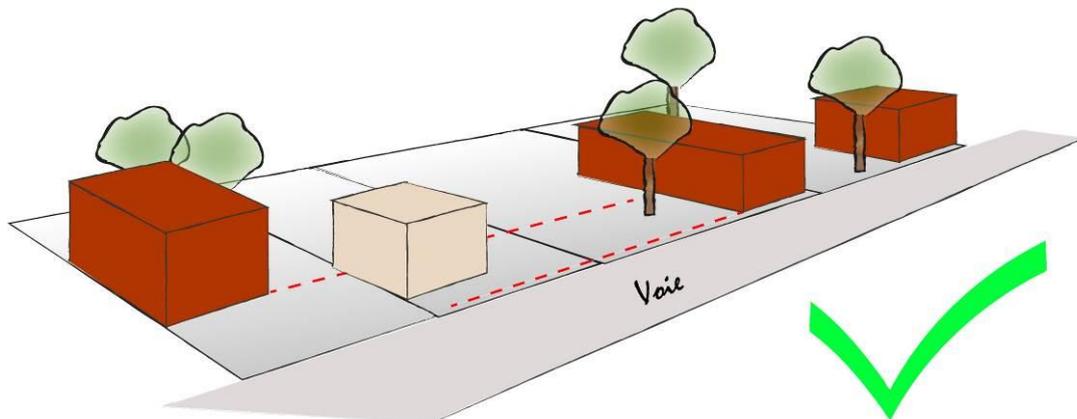
**Implantation des constructions par rapport aux voies :**

En cas de construction entre deux constructions existantes ou dans le prolongement de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées dans le respect de l'alignement de fait (soit, dans une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines).

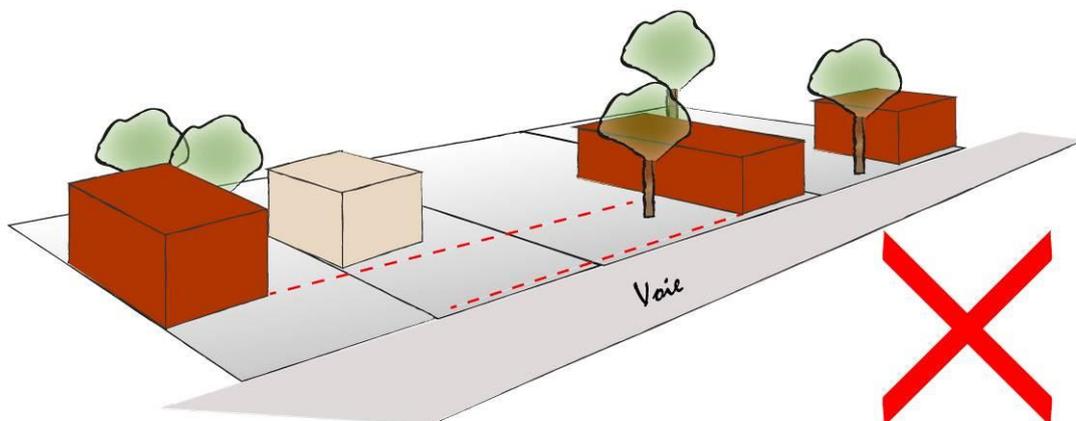
**Illustration de la règle**



**Exemple d'application correcte**



**Exemple d'application incorrecte**



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour toute construction en deuxième ligne, y compris d'annexes,
- Et pour les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'extension des constructions existantes la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes sauf en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne généreraient pas plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

Sauf si elles sont contiguës aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Sauf si elles sont contiguës aux limites séparatives, les constructions annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines doivent également être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

***Implantation des constructions sur un même terrain :***

A moins qu'elles ne soient contiguës, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

***Emprise au sol :***

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes doit être inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol du local technique des piscines est limitée à 5m<sup>2</sup>.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Objectif** : préserver une homogénéité visuelle (architecture, couleurs...) pour préserver le patrimoine communal

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Tout projet de construction à usage d'activité doit garantir une bonne intégration paysagère.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, l'aspect extérieur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### **Les toitures :**

Les toitures seront à 2 pans et respecteront une pente de 30° à 45°, le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

En cas de toiture couvrant une extension de la construction principale ou une construction annexe accolée à cette dernière, la toiture de ces extensions ou annexes pourra être à un pan si la ligne de faîtage est appuyée au mur, et respectera une pente minimale de 25°.

Pour les constructions implantées dans le secteur délimité par l'annexe 2 du présent règlement, les toitures terrasses et les toits plats sont interdits à l'exception des annexes et extensions qui respectent les dispositions ci-après.

Les toits plats sont autorisés pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale et à condition :

- Que l'extension ou l'annexe soit inférieure à 30% de la surface plancher de la construction principale et qu'elle s'intègre de manière harmonieuse dans le volume de la construction principale (pas d'implantation en façade donnant sur la rue).
- Que la toiture soit végétalisée ou que des dispositifs de production d'énergie renouvelables y soient intégrés.

En cas de construction annexe implantée dans le prolongement de la construction principale, le sens de faîtage sera similaire à celui de la construction principale.

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

Les toits arrondis sont interdits pour toute construction.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuiles terre cuite. La couleur des toitures devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur.

L'aspect des toitures des constructions annexes devra être similaire à celui de la construction principale. Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est possible de déroger au nuancier de l'UDAP. Les couleurs des toitures devront néanmoins être de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques (panneaux, tuiles, auvents, etc.) sont autorisés en toiture sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

Pour les toitures translucides des piscines, serres ou vérandas, l'aspect des toitures n'est pas réglementé.

Les cheminées seront simples et de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits seront regroupés et se situeront au plus près possible du faîtage.

### **Les façades :**

La couleur des façades devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux enseignes pour les constructions à usages de services ou d'activité.

Les façades des constructions annexes devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois (les matériaux de type imitation bois sont également autorisés).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cette disposition s'applique également pour les murs de clôtures.

Lorsqu'une construction existante comporte des pierres apparentes et/ou des briques en façade, le ravalement des façades de ladite construction devra conserver l'ordonnancement et l'aspect apparent de ces pierres et/ou briques.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) n'est pas autorisée sur le bâti ancien afin de conserver les particularités architecturales des façades : soubassements, encadrements de baie, corniche, débords de toit, colombages, pierres naturelles, briques, etc.

L'intégration des éléments extérieurs à la construction (unité extérieure des climatisations, pompes à chaleur, paraboles, antennes, blocs de volets roulants...) en façade devra être soignée et adaptée et être la plus discrète possible (par un habillage par exemple) et/ou placé à l'arrière du bâtiment non visible du domaine public). Pour les pompes à chaleur installées sur une façade sur rue ou visibles depuis le domaine public, un habillage du dispositif est obligatoire. Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

Les éléments extérieurs à la construction ne pouvant être intégrés à la construction (station de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres...) feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques de type auvent ou palissade sont autorisés en façade sous réserve d'une intégration paysagère soignée et ne pas être visibles depuis la rue.

**Les ouvertures :**

Les ouvertures s'inspireront du bâti traditionnel, respectant le rythme et l'homogénéité des percements sur une même construction. Le dimensionnement et le positionnement des ouvertures seront tels qu'ils ne détruisent pas l'harmonie de la façade. Les ouvertures seront soulignées par le maintien de volets battants coulissants, ou brisés.

En cas d'installation de volets roulants sur une construction comportant ou ayant comporté des volets battants coulissants, ou brisés, ces derniers seront maintenus ou restitués. Les caissons sont préférablement placés en intérieur et en aucun cas ne débordent du nu de l'encadrement de la baie.

Les ouvertures des parties annexes à l'habitation seront identiques aux ouvertures de la construction principale sur une même façade.

Les lucarnes sont le mode d'éclairage préférentiel à implanter sur le bâti ancien du village et sur les versants des toitures visibles depuis la rue. Elles ne sont utilisées que sur un seul niveau de comble. Ces lucarnes pourront être rampante ou Jacobine. Elles sont axées sur la médiane ou l'entraxe des fenêtres de l'étage inférieur. Les matériaux utilisés sont d'aspect tuile pour la toiture, identique au reste de la toiture de la construction principale, et d'aspect enduit ou revêtement en zinc pour les jouées.



Lucarne rampante



Lucarne Jacobine

Les fenêtres de toit (Type Vélux) seront si possible implantées sur le versant de toiture non visible depuis la rue.

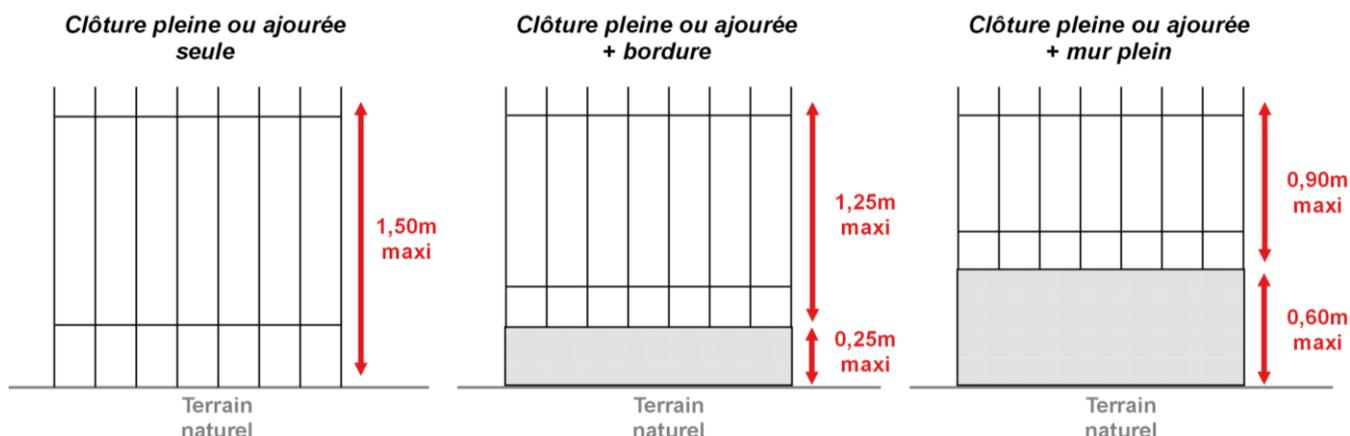
**Les clôtures :**

**Dispositions relatives aux clôtures sur rue :**

Les clôtures réalisées sur des terrains plats peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée seule dont la hauteur est limitée à 1,50 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,25 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 90 cm.

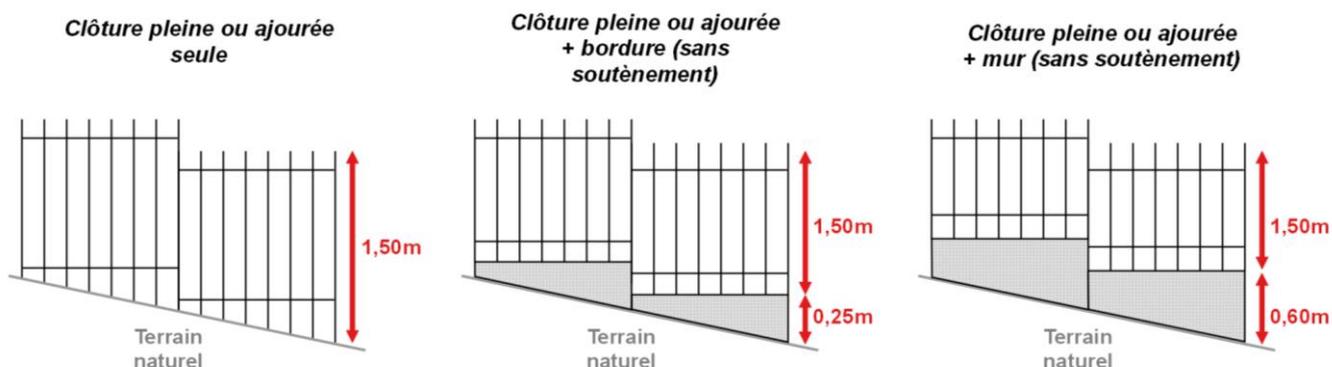
**Clôtures sur rue sur terrain plat**



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,50m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,50m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,50 m.

**Clôtures sur rue sur terrain en pente**

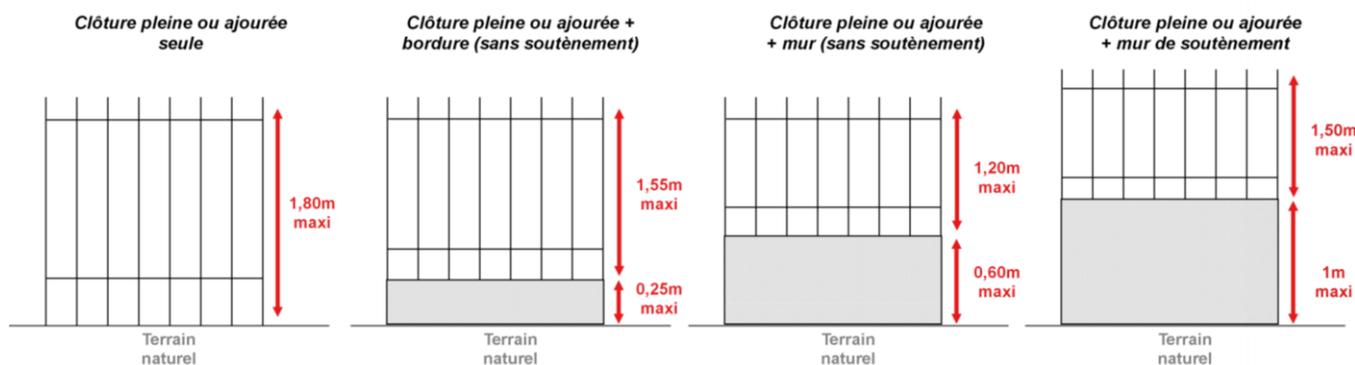


**Dispositions relatives aux clôtures en limite séparative**

Les clôtures sur terrain plat peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,55 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 120 cm. S'il s'agit d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur peut être portée à 1m et la clôture peut être portée à 1,50 m, la hauteur totale de la clôture ne pouvant donc dépasser 2,50 m.

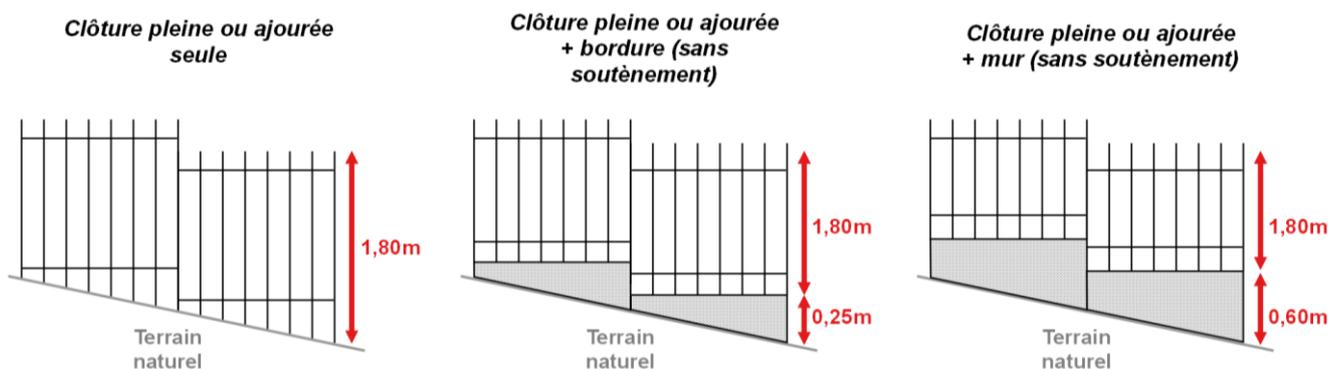
**Clôtures en limite séparative sur terrain plat**



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,80m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,80 m.

**Clôtures en limite séparative sur terrain en pente**



### **Autres dispositions relatives aux clôtures**

Les portails sont pleins ou ajourés. Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux réverbérant tels que l'inox.

Les murs de clôtures existants en pierre et/ou surmonté de grille en fer forgé seront conservés et restaurés.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas dans le cas d'installations nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services publics.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Objectif** : préserver le caractère aéré du village

### **Affouillements et exhaussements de sol**

Les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse :

- Pour les terrains plats, tout effet de bute sera évité. Un talutage discret pourra être autorisés avec des remblais qui ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente de plus de 10%.
- Pour les terrains en pente, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente. 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 paysager. Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Espaces verts et plantations**

Un minimum d'un arbre de haute tige est imposé par tranche de 4 places de stationnement à proximité desdites places.

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>3</sup>.

Pour tout projet, au moins 30% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Lors de la réalisation de tout projet d'aménagement, chaque arbre supprimé sera remplacé.

## **2.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris des pistes cyclables et trottoirs.

Les règles de stationnement pour les logements sont les suivantes :

- Lorsque le logement comporte un garage il est exigé une place de stationnement extérieur, hors allée de garage ;
- Lorsque le logement ne comporte pas de garage, il est exigé deux places de stationnement.

Pour les autres constructions autorisées au sein de la zone, le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas, en fonction de la nature exacte de l'activité concernée.

---

<sup>3</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

## **Article 3 UA : Équipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1) Accès**

Toute unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès par voie qui la borde sauf si la distance entre plusieurs accès est supérieure ou égale à 50 m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur les routes principales de la commune.

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

#### **2) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. La largeur des voiries nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public en impasse, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schémas en annexe 1).

En cas d'impossibilité technique de réaliser une aire de retournement permettant aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **1) Le réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Ou être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

#### **2) Le réseau d'assainissement**

##### **a) Eaux Usées**

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Président du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

### *b) Eaux Pluviales*

Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées...
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval.

Le point de rejet des EP peut être :

- Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé.

Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.

En cas d'installation de cuves de récupération des eaux de pluie, il est recommandé de mettre en place des cuves étanches ou de prévoir des dispositifs adaptés de protection contre la prolifération des moustiques (grille à maille fine par exemple).

### **3) Le réseau d'électricité**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **4) Le réseau de télécommunication**

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# ZONE UB

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

La zone UB couvre l'ensemble des terrains où s'est organisé le développement du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont notamment admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- Un secteur UB<sub>C</sub> affecté au cimetière,
- Et un secteur UB<sub>e</sub>, affecté à la construction d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1 UB : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation forestière.
3. Les constructions destinées au commerce de gros.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve des dispositions du paragraphe suivant.
5. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail ou à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
6. Les constructions destinées à l'industrie.
7. Les constructions à usage unique de garage à l'exception de celles implantées sur une unité foncière accueillant préalablement ou concomitamment une construction dont la destination est autorisée par le présent règlement.
8. Les activités d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions, et notamment les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de véhicules.
9. Les terrains de camping.
10. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions :

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel, la construction devant s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. L'article 2UB, précise ces conditions (point 2.3).

3. Les ICPE soumises à déclaration si les activités y étant exercées sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
4. Les dépôts temporaires de matériaux liés à une activité de commerce ou d'artisanat sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation du public.
5. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière.
6. Les constructions autorisées peuvent comporter un sous-sol enterré si le sol le permet. Dans le cas contraire, seules les caves peuvent être enterrées.

Tout projet, travaux, ou aménagement comprenant un « élément paysager à protéger pour motif d'ordre écologique » doit respecter les règles énoncées dans les dispositions générales page 6 du présent règlement.

Au sein du secteur **UB<sub>C</sub>**, seules les installations et équipements destinés au cimetière sont autorisés.

Au sein du secteur **UB<sub>E</sub>**, seules les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements et services public ou d'intérêt collectif sont autorisés.

## **Article 2 UB : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

**Objectif** : *préserver une harmonie des volumes bâtis notamment depuis la rue*

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur par rapport au terrain naturel sera limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faitage.

Lorsqu'une construction dispose d'un sous-sol semi-enterré, le niveau de plancher du rez-de-chaussée doit être implanté à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

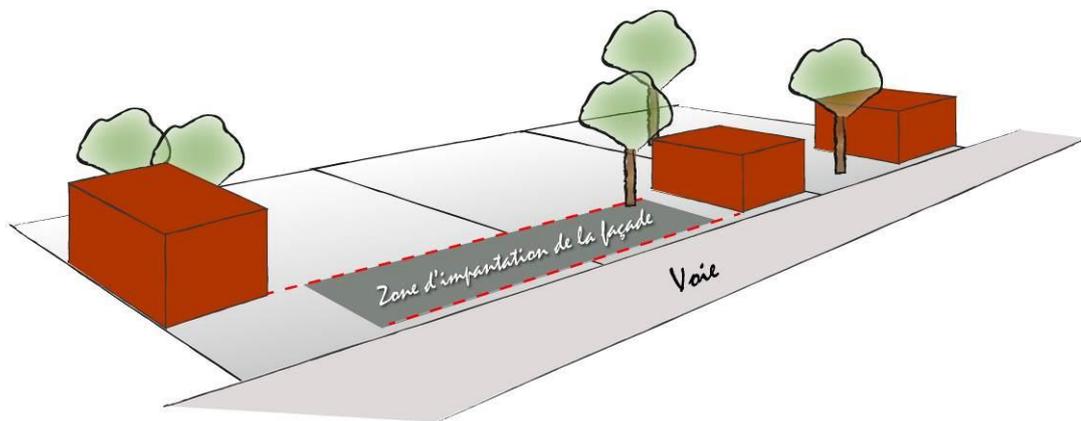
Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**Implantation des constructions par rapport aux voies :**

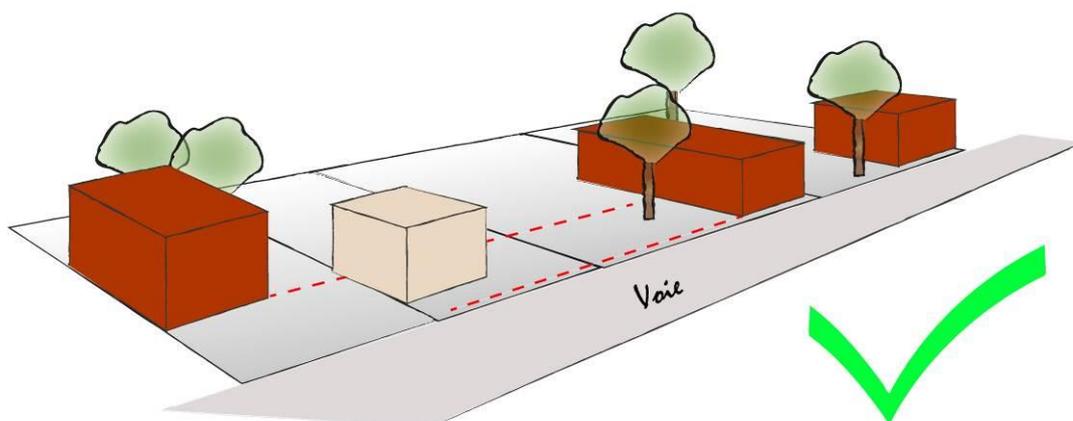
Le long des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'implantation des constructions est autorisée à au moins 4 mètres de l'alignement ou du bord de ces voies, sauf en cas d'impératifs d'intégration paysagère nécessitant un retrait différent par rapport à l'alignement.

En cas de construction entre deux constructions existantes ou dans le prolongement de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées dans le respect de l'alignement de fait (soit, dans une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines).

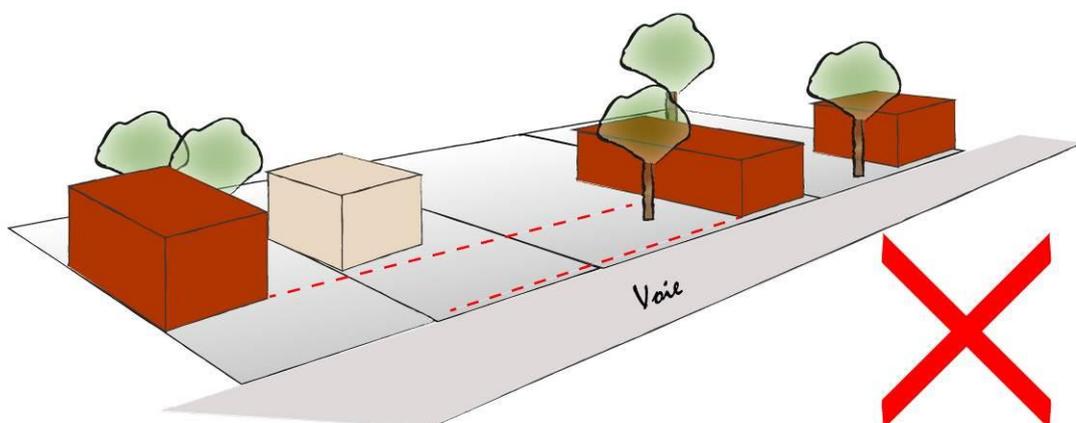
**Illustration de la règle**



**Exemple d'application correcte**



**Exemple d'application incorrecte**



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour toute construction en deuxième ligne, y compris d'annexes,
- Et pour les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'extension des constructions existantes la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes sauf en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

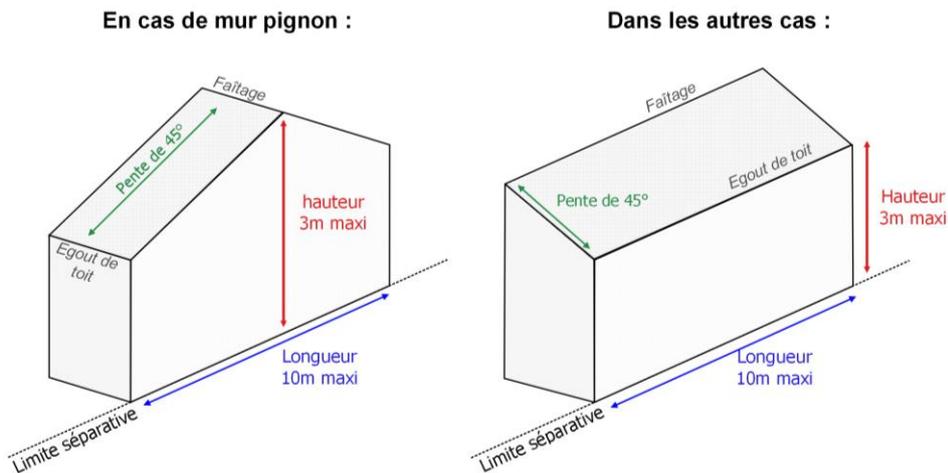
En zone UB :

- Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2 \geq 3m$ ).
- Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes, sont implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.
- Les piscines sont implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, dans les cas suivants :

- En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 2.1 de l'article 2UB, étant précisé que les bâtiments doivent avoir en limite séparative :
  - La même hauteur,
  - La même longueur de façade,
  - Le même sens de faitage principal, perpendiculaire à la limite,
  - Et les mêmes pentes de toit.

- Lorsque la façade du bâtiment implantée en limite est inférieure à 10 mètres de long et que sa hauteur respecte les dispositions suivantes :
  - o Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage avec une pente de 45°,
  - o Dans les autres cas, la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit avec une pente de 45°.



- Lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs, d'ouvrages techniques et de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

#### **Implantation des constructions sur un même terrain :**

A moins qu'elles ne soient contiguës, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes doit être inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol du local technique des piscines est limitée à 5m<sup>2</sup>.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Objectif :** préserver une homogénéité visuelle (architecture, couleurs...) pour préserver le patrimoine communal

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Tout projet de construction à usage d'activité doit garantir une bonne intégration paysagère.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, l'aspect extérieur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### **Les toitures :**

Pour les constructions implantées dans le secteur délimité par l'annexe 2 du présent règlement, les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

Les toits arrondis sont interdits pour toute construction.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuiles terre cuite. La couleur des toitures devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur.

L'aspect des toitures des constructions annexes devra être similaire à celui de la construction principale. Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est possible de déroger au nuancier de l'UDAP. Les couleurs des toitures devront néanmoins être de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques (panneaux, tuiles, auvents, etc.) sont autorisés en toiture sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

Pour les toitures translucides des piscines, serres ou vérandas, l'aspect des toitures n'est pas réglementé.

### **Les façades :**

La couleur des façades devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux enseignes pour les constructions à usages de services ou d'activité ou aux éléments ponctuels permettant de mettre en valeur ledit service ou ladite activité.



Exemples de mise en valeur de façades de commerces (Vézelois et Bessoncourt)

Les façades des constructions annexes devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois (les matériaux de type imitation bois sont également autorisés).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cette disposition s'applique également pour les murs de clôtures.

L'intégration des éléments extérieurs à la construction (unité extérieure des climatisations, pompes à chaleur, paraboles, antennes, blocs de volets roulants...) en façade devra être soignée et adaptée et être la plus discrète possible (par un habillage par exemple) et/ou placé à l'arrière du bâtiment non visible du domaine public). Pour les pompes à chaleur installées sur une façade sur rue ou visibles depuis le domaine public, un habillage du dispositif est obligatoire. Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

Les éléments extérieurs à la construction ne pouvant être intégrés à la construction (station de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres...) feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques de type auvent ou palissade sont autorisés en façade sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

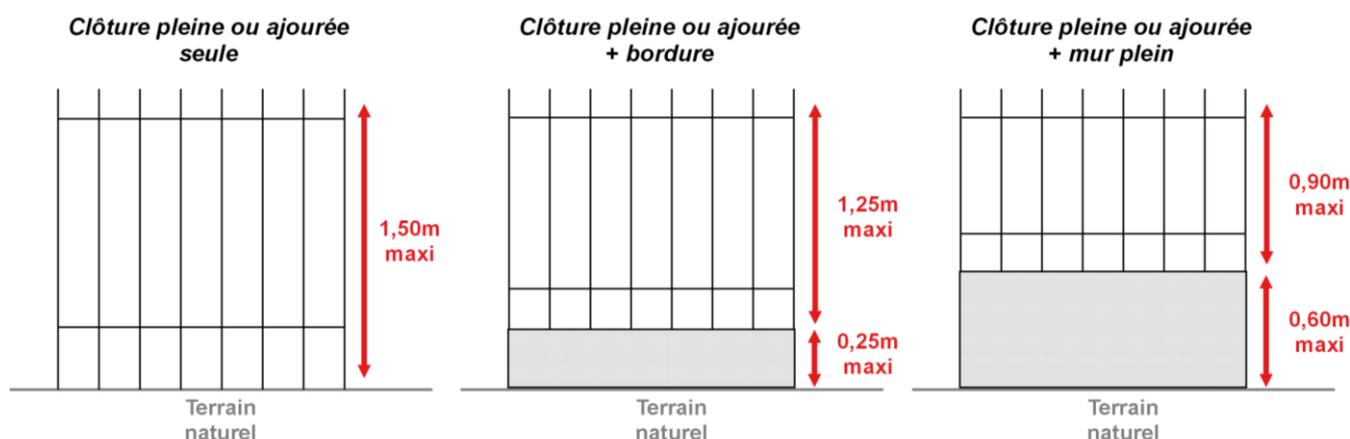
### **Les clôtures :**

#### **Dispositions relatives aux clôtures sur rue :**

Les clôtures réalisées sur des terrains plats peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée seule dont la hauteur est limitée à 1,50 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,25 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 90 cm.

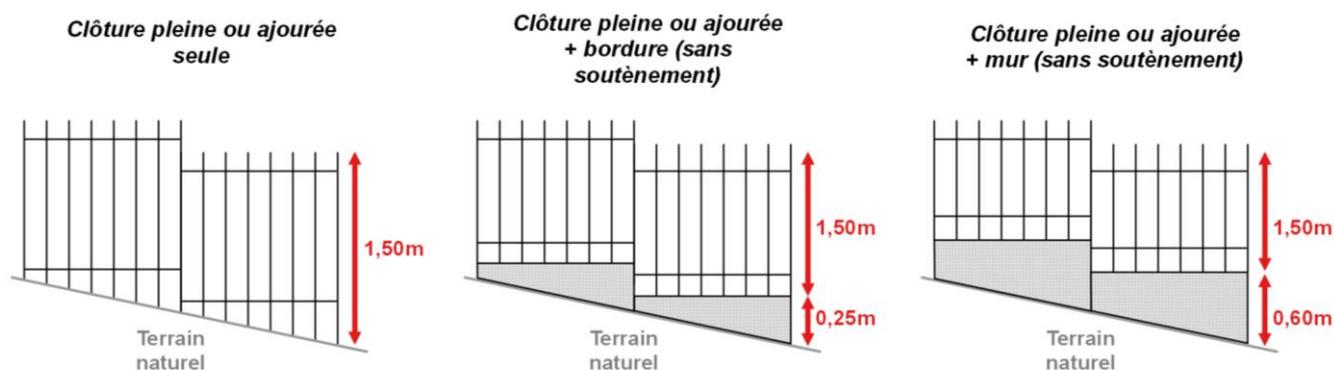
### **Clôtures sur rue sur terrain plat**



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,50m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,50m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,50 m.

### Clôtures sur rue sur terrain en pente

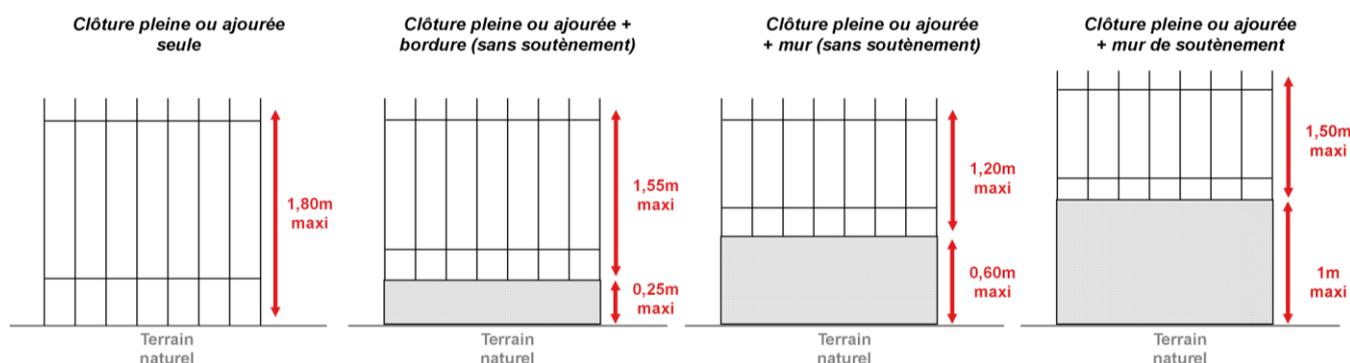


### Dispositions relatives aux clôtures en limite séparative

Les clôtures sur terrain plat peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,55 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 120 cm. S'il s'agit d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur peut être portée à 1m et la clôture peut être portée à 1,50 m, la hauteur totale de la clôture ne pouvant donc dépasser 2,50 m.

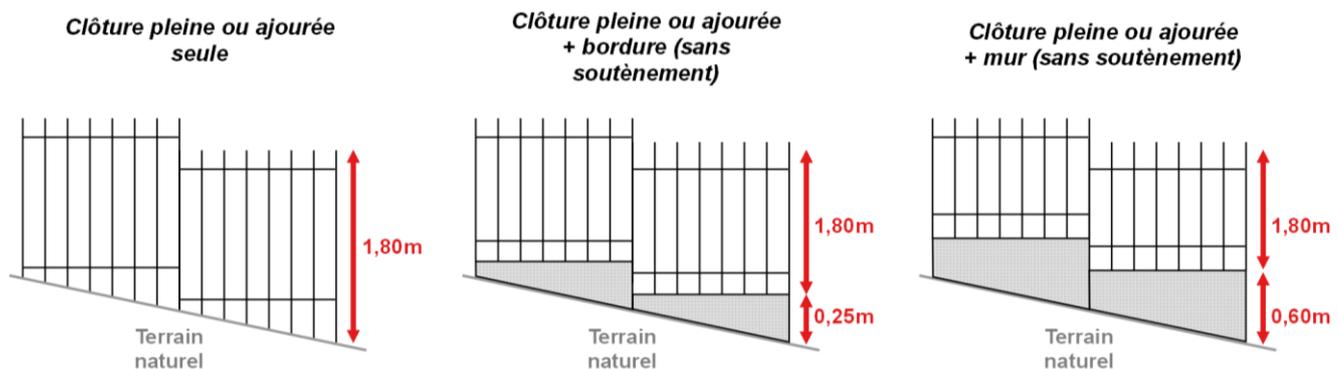
### Clôtures en limite séparative sur terrain plat



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,80m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,80 m.

### Clôtures en limite séparative sur terrain en pente



### Autres dispositions relatives aux clôtures

Les portails sont pleins ou ajourés. Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux réverbérant tels que l'inox.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas dans le cas d'installations nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services publics.

Il est recommandé que les bords des terrains de constructions jouxtant la forêt soient clos pour limiter l'accès sauvage à la forêt et diminuer les risques d'accidents lors des opérations sylvicoles. La hauteur des clôtures est alors comprise entre 1,50 et 1,80m. La plantation de haies est également autorisée. L'installation d'accès privatifs et directs à la forêt est proscrite (portillon, porte, trou dans un ouvrage : mur, grillage, haie, etc.).

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Affouillements et exhaussements de sol**

Les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse :

- Pour les terrains plats, tout effet de butée sera évité. Un talutage discret pourra être autorisé avec des remblais qui ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente de plus de 10%.
- Pour les terrains en pente, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente. 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 paysager. Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Espaces verts et plantations**

Un minimum d'un arbre de haute tige est imposé par tranche de 4 places de stationnement à proximité desdites places.

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>4</sup>.

Pour tout projet, au moins 30% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Lors de la réalisation de tout projet d'aménagement, chaque arbre supprimé sera remplacé.

## **2.4 Stationnement**

Les règles de stationnement pour les logements sont les suivantes :

- Lorsque le logement comporte un garage il est exigé une place de stationnement extérieur, hors allée de garage ;
- Lorsque le logement ne comporte pas de garage, il est exigé deux places de stationnement.

Pour les autres constructions autorisées au sein de la zone, le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas, en fonction de la nature exacte de l'activité concernée.

## **Article 3 UB : Équipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur les routes principales de la commune..

#### **2) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. La largeur des voiries nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public en impasse, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schémas en annexe).

En cas d'impossibilité technique de réaliser une aire de retournement permettant aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **1) Le réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Ou être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

---

<sup>4</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

## 2) Le réseau d'assainissement

### a) Eaux Usées

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Présidence du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

### b) Eaux Pluviales

Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées...
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval.

Le point de rejet des EP peut être :

- Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé.

Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.

En cas d'installation de cuves de récupération des eaux de pluie, il est recommandé de mettre en place des cuves étanches ou de prévoir des dispositifs adaptés de protection contre la prolifération des moustiques (grille à maille fine par exemple).

### **3) Le réseau d'électricité**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **4) Le réseau de télécommunication**

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# ZONE UY

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

*La zone UY a une vocation d'accueil des constructions destinées aux activités, services et commerce.*

## **Article 1 UY : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation forestière.

Sont autorisés sous condition :

1. Les constructions à usage d'habitat dans la limite d'un logement par activité, et aux conditions cumulées :
  - Qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités et la partie consacrée à l'habitat,
  - Que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
  - Que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation.
2. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
3. Les dépôts de matériels et de matériaux assurés à l'extérieur des constructions sous réserve de ne pas générer de risques ou de nuisances et sous réserve d'un aménagement assurant une bonne intégration paysagère dans le site.

Tout projet, travaux, ou aménagement comprenant un « élément paysager à protéger pour motif d'ordre écologique » doit respecter les règles énoncées dans les dispositions générales page 6 du présent règlement.

## **Article 2 UY : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Objectif** : répondre aux besoins des activités tout en soignant l'intégration paysagère des constructions

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

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

Pour les nouveaux bâtiments, un recul minimum de 20 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

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

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### ***Implantation des constructions sur un même terrain :***

A moins qu'elles ne soient contiguës, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### ***Hauteur maximale des constructions***

La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 12 mètres hors ouvrages techniques nécessaires et de faible importance (ventilation, souche de cheminée...) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'extension de bâtiments existants, la hauteur de cette extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, hors ouvrages techniques nécessaires et de faible importance (ventilation, souche de cheminée...), sauf en cas de nécessité technique.

## ***2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

Les constructions, de quelque destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il est recommandé que les bords des terrains de constructions jouxtant la forêt soient clos pour limiter l'accès sauvage à la forêt et diminuer les risques d'accidents lors des opérations sylvicoles. La hauteur des clôtures est alors comprise entre 1,50 et 1,80m. La plantation de haies est également autorisée. L'installation d'accès privatifs et directs à la forêt est proscrite (portillon, porte, trou dans un ouvrage : mur, grillage, haie, etc.).

## ***2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

L'intégration paysagère des constructions devra être soignée. Les aires de dépôt et stockage devront faire l'objet de traitements paysagers et architecturaux permanents, de nature à réduire l'impact visuel des dépôts.

Un minimum d'un arbre de haute tige est imposé par tranche de 4 places de stationnement à proximité desdites places.

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>5</sup>.

Pour tout projet, au moins 20 % de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

## ***2.4 Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation du public.

---

<sup>5</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

## **Article 3 UY : Équipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

#### **2) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères (demi-tour sans manœuvre nécessaire). La largeur des voiries nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement, y compris les véhicules au gabarit important susceptibles de desservir les activités autorisées sur la zone.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **1) Le réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Ou être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

#### **2) Le réseau d'assainissement**

##### **a) Eaux Usées**

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées

non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Présidence du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

*b) Eaux Pluviales*

Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées...
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval.

Le point de rejet des EP peut être :

- Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé.

Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.

En cas d'installation de cuves de récupération des eaux de pluie, il est recommandé de mettre en place des cuves étanches ou de prévoir des dispositifs adaptés de protection contre la prolifération des moustiques (grille à maille fine par exemple).

**3) Les réseaux d'électricité**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

**4) Le réseau de télécommunication et de télédistribution**

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# ZONE 1AU

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

La zone 1AU couvre les futurs secteurs de développement du village. Ces secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation dès à présent. Ils sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) avec lesquelles chaque projet de construction se doit d'être compatible.

## **Article 1AU : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les bâtiments d'exploitation forestière.
3. Les constructions destinées au commerce de gros.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
5. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail ou à l'artisanat, accueillant une activité génératrice de dépôts ou de nuisances incompatibles avec l'habitat, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux avoisinants.
6. Les constructions destinées à l'industrie.
7. Les constructions à usage unique de garage à l'exception de celles implantées sur une unité foncière accueillant préalablement ou concomitamment une construction dont la destination est autorisée par le présent règlement.
8. Les activités d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions, et notamment les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de véhicules.
9. Les terrains de camping.
10. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions :

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel, la construction devant s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. L'article 2 1AU, précise ces conditions (point 2.3).
3. Les dépôts temporaires de matériaux liés à une activité de commerce ou d'artisanat sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation du public.
4. Un maximum de deux constructions annexes et une piscine -avec son local technique- est autorisé par unité foncière.
5. Les constructions autorisées peuvent comporter un sous-sol enterré si le sol le permet. Dans le cas contraire, seules les caves peuvent être enterrées.

**Article 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

**Objectif** : préserver une harmonie des volumes bâtis notamment depuis la rue

**Hauteur des constructions :**

La hauteur par rapport au terrain naturel sera limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faitage.

Lorsqu'une construction dispose d'un sous-sol semi-enterré, le niveau de plancher du rez-de-chaussée doit être implanté à une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

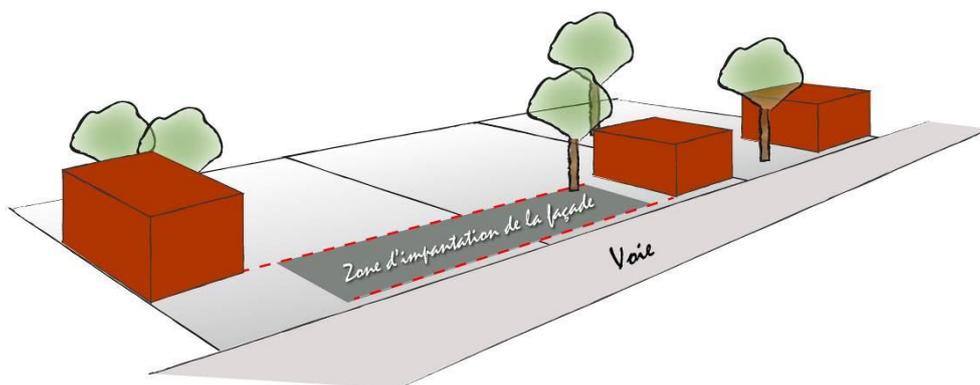
Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**Implantation des constructions par rapport aux voies :**

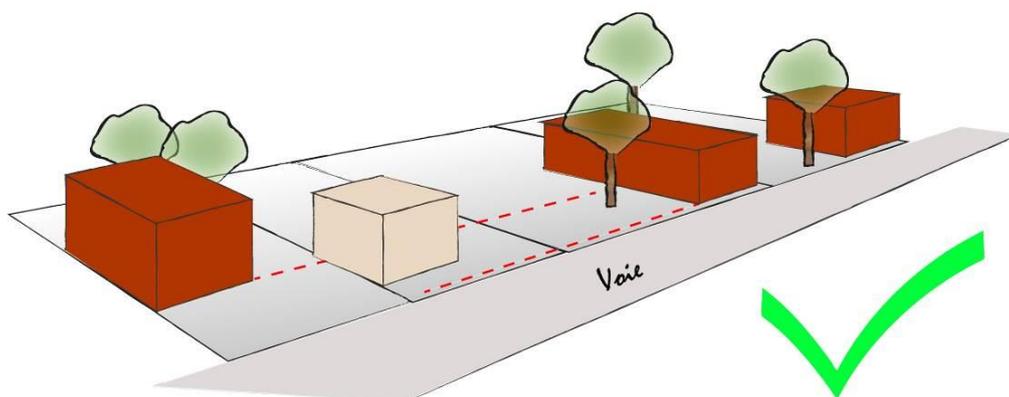
Le long des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'implantation des constructions est autorisée à au moins 4 mètres de l'alignement ou du bord de ces voies, sauf en cas d'impératifs d'intégration paysagère nécessitant un retrait différent par rapport à l'alignement.

En cas de construction entre deux constructions existantes ou dans le prolongement de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées dans le respect de l'alignement de fait (soit, dans une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines).

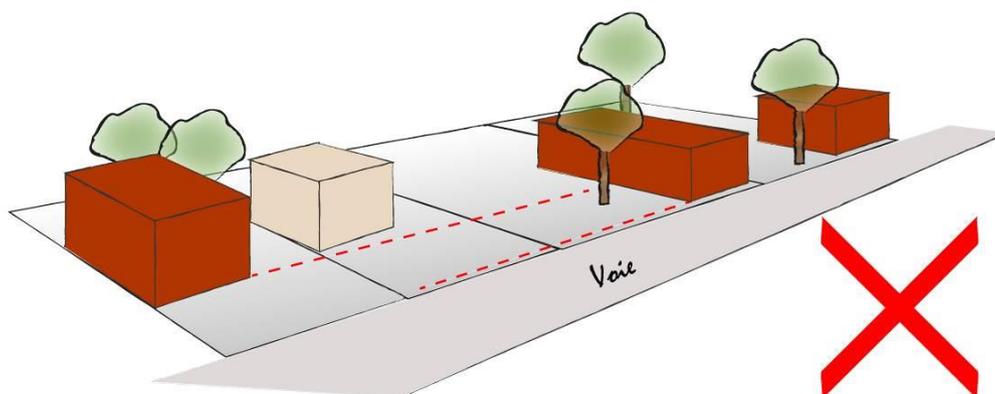
**Illustration de la règle**



**Exemple d'application correcte**



**Exemple d'application incorrecte**



Cette règle ne s'applique pas :

- Pour toute construction en deuxième ligne, y compris d'annexes,
- Et pour les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'extension des constructions existantes la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes sauf en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

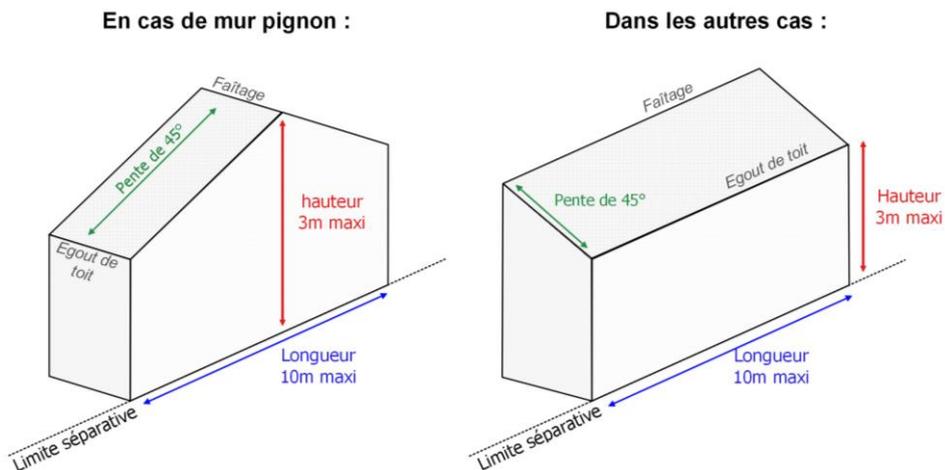
En zone 1AU :

- Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2 \geq 3m$ ).
- Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.
- Les piscines doivent également être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, dans les cas suivants :

- En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 2.1 de l'article 2 1AU, étant précisé que les bâtiments doivent avoir en limite séparative :
  - La même hauteur,
  - La même longueur de façade,
  - Le même sens de faitage principal, perpendiculaire à la limite,
  - Et les mêmes pentes de toit.

- Lorsque la façade du bâtiment implantée en limite est inférieure à 10 mètres de long et que sa hauteur respecte les dispositions suivantes :
  - o Dans le cas d'un mur pignon implanté en limite séparative, la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage avec une pente de 45°,
  - o Dans les autres cas, la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit avec une pente de 45°.



- Lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs, d'ouvrages techniques et de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

**Implantation des constructions sur un même terrain :**

A moins qu'elles ne soient contiguës, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol cumulée des constructions annexes doit être inférieure ou égale à 50m².

L'emprise au sol du local technique des piscines est limitée à 5m².

**2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Objectif :** *préserver une homogénéité visuelle (architecture, couleurs...) pour préserver le patrimoine communal*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Tout projet de construction à usage d'activité doit garantir une bonne intégration paysagère.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, l'aspect extérieur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementé sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### **Les toitures :**

Les toits arrondis sont interdits pour toute construction.

Les toitures des constructions seront d'aspect tuiles terre cuite. La couleur des toitures devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur.

L'aspect des toitures des constructions annexes devra être similaire à celui de la construction principale. Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, il est possible de déroger au nuancier de l'UDAP. Les couleurs des toitures devront néanmoins être de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les dispositifs solaires et photovoltaïques (panneaux, tuiles, auvents, etc.) sont autorisés en toiture sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

Pour les toitures translucides des piscines, serres ou vérandas, l'aspect des toitures n'est pas réglementé.

### **Les façades :**

La couleur des façades devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans sa dernière version en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux enseignes pour les constructions à usages de services ou d'activité ou aux éléments ponctuels permettant de mettre en valeur ledit service ou ladite activité.



Exemples de mise en valeur de façades de commerces (Vézelois et Bessoncourt)

Les façades des constructions annexes devront être similaires à celles de la construction principale ou présenter un aspect bardage bois (les matériaux de type imitation bois sont également autorisés).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cette disposition s'applique également pour les murs de clôtures.

L'intégration des éléments extérieurs à la construction (unité extérieure des climatisations, pompes à chaleur, paraboles, antennes, blocs de volets roulants...) en façade devra être soignée et adaptée et être la plus discrète possible (par un habillage par exemple) et/ou placé à l'arrière du bâtiment non visible du domaine public). Pour les pompes à chaleur installées sur une façade sur rue ou visibles depuis le domaine public, un habillage du dispositif est obligatoire. Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

Les éléments extérieurs à la construction ne pouvant être intégrés à la construction (station de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres...) feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.

Les dispositifs solaires ou photovoltaïques de type auvent ou palissade sont autorisés en façade sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

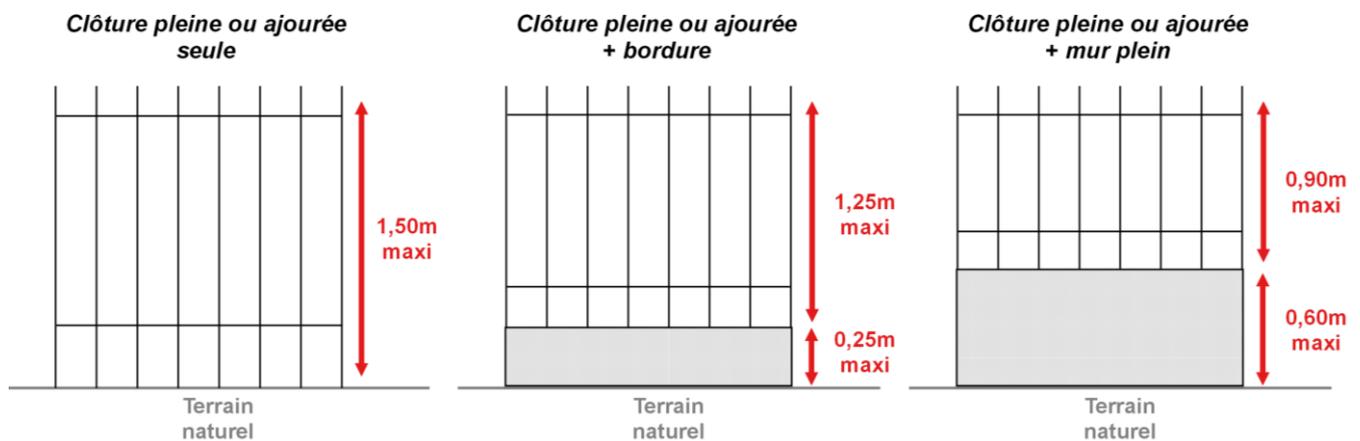
### Les clôtures :

#### Dispositions relatives aux clôtures sur rue :

Les clôtures réalisées sur des terrains plats peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée seule dont la hauteur est limitée à 1,50 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,25 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 90 cm.

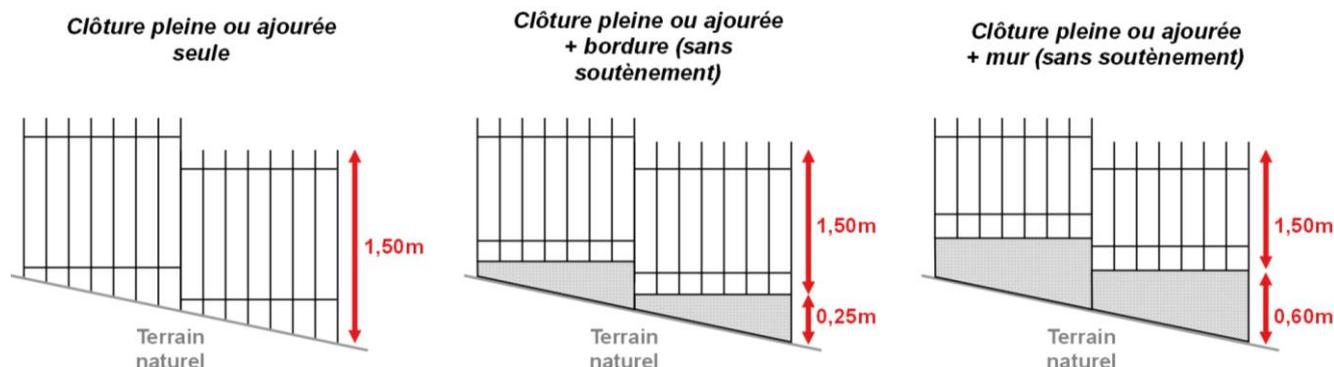
### Clôtures sur rue sur terrain plat



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,50m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,50m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,50 m.

### Clôtures sur rue sur terrain en pente

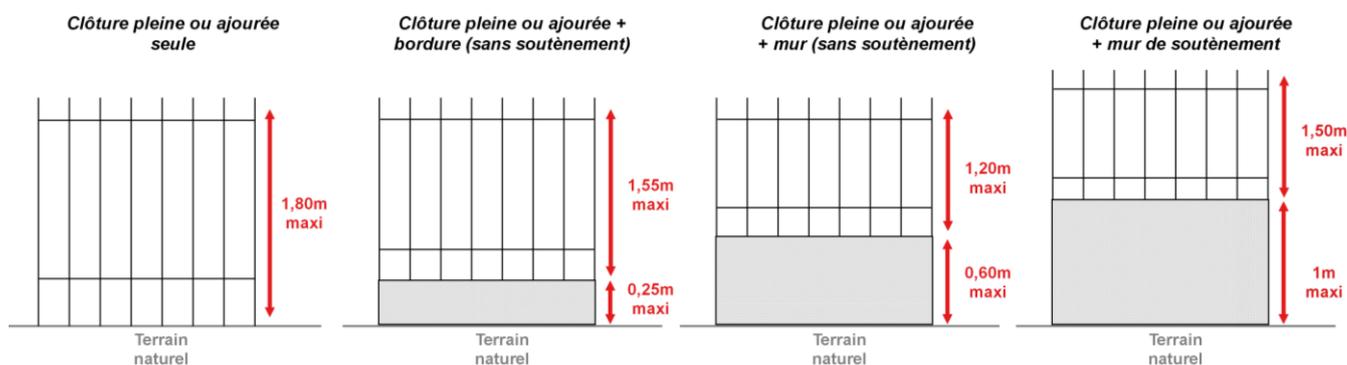


### Dispositions relatives aux clôtures en limite séparative

Les clôtures sur terrain plat peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80 m.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 25 cm et celle de la clôture est limitée à 1,55 m.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. La hauteur du mur est limitée à 60 cm et celle de la clôture est limitée à 120 cm. S'il s'agit d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur peut être portée à 1m et la clôture peut être portée à 1,50 m, la hauteur totale de la clôture ne pouvant donc dépasser 2,50 m.

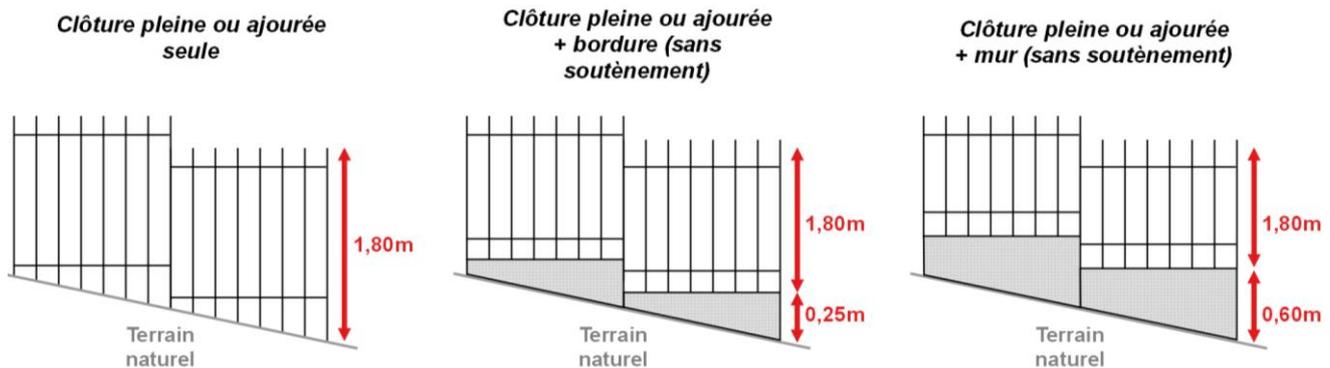
### Clôtures en limite séparative sur terrain plat



Les clôtures réalisées sur des terrains en pente peuvent être composées :

- D'une clôture pleine ou ajourée dont la hauteur est limitée à 1,80m disposée en espalier afin de s'adapter au relief et à la pente.
- D'une bordure de soubassement surmontée d'une clôture pleine ou ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la bordure est limitée à 0,25m et celle de la clôture est limitée à 1,80m. Les bordures sont disposées en « espalier » afin de s'adapter au relief du terrain et à la pente.
- D'un mur surmonté ou non d'une clôture pleine ou ajourée. Le mur est construit par paliers successifs afin de s'adapter au relief et à la pente. La hauteur du mur est ainsi limitée à 60 cm sur son côté le plus grand et celle de la clôture est limitée à 1,80 m.

### Clôtures en limite séparative sur terrain en pente



### Autres dispositions relatives aux clôtures

Les portails sont pleins ou ajourés. Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux réverbérant tels que l'innox.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas dans le cas d'installations nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services publics.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **Affouillements et exhaussements de sol**

Les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse :

- Pour les terrains plats, tout effet de butte sera évité. Un talutage discret pourra être autorisés avec des remblais qui ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente de plus de 10%.
- Pour les terrains en pente, les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente. 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 paysager. Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Espaces verts et plantations**

Un minimum d'un arbre de haute tige est imposé par tranche de 4 places de stationnement à proximité desdites places.

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>6</sup>.

Pour tout projet, au moins 30% de la superficie du terrain d'emprise devra être créée et/ou maintenue en espaces verts.

Lors de la réalisation de tout projet d'aménagement, chaque arbre supprimé sera remplacé.

## **2.4 Stationnement**

Les règles de stationnement pour les logements sont les suivantes :

- Lorsque le logement comporte un garage il est exigé une place de stationnement extérieur, hors allée de garage ;
- Lorsque le logement ne comporte pas de garage, il est exigé deux places de stationnement.

Pour les autres constructions autorisées au sein de la zone, le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas, en fonction de la nature exacte de l'activité concernée.

## **Article 3 1AU : Équipements et réseaux**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur les routes principales de la commune..

#### **2) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. La largeur des voiries nouvelles ne peut être inférieure à 4 mètres

Les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public en impasse, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schémas en annexe).

En cas d'impossibilité technique de réaliser une aire de retournement permettant aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **1) Le réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Ou être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

---

<sup>6</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

## 2) Le réseau d'assainissement

### a) Eaux Usées

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Présidence du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

### b) Eaux Pluviales

Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées...
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval.

Le point de rejet des EP peut être :

- Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé.

Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.

En cas d'installation de cuves de récupération des eaux de pluie, il est recommandé de mettre en place des cuves étanches ou de prévoir des dispositifs adaptés de protection contre la prolifération des moustiques (grille à maille fine par exemple).

### **3) Le réseau d'électricité**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **4) Le réseau de télécommunication**

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# ZONE A

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

*La zone A s'applique aux terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.*

## **Article 1A : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises au paragraphe suivant.
2. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux actuellement à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.
3. Tout affouillement ou exhaussement de sol en dehors de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées au paragraphe suivant.

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont les activités d'élevage (canin notamment), sous condition que les nouveaux bâtiments soient implantés à des distances conformes au règlement sanitaire départemental.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole d'élevage et à son gardiennage, et implantées à proximité immédiate du siège d'activité dans la limite d'une construction par exploitation.
4. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication. En cas d'installation d'équipements de production photovoltaïques, ceux-ci doivent impérativement répondre aux critères et principes de l'agrivoltaïsme.
5. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

Tout projet, travaux, ou aménagement comprenant un « élément paysager à protéger pour motif d'ordre écologique » doit respecter les règles énoncées dans les dispositions générales page 6 du présent règlement.

## **Article 2 A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Hauteur des constructions :***

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres sauf en cas d'impératifs techniques et fonctionnels auquel cas un dépassement modéré est autorisé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau rez-de-chaussée + 1 étage + combles et la hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres au faîtage.

Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'implantation des bâtiments agricoles sera adaptée à la topographie du terrain.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies :***

Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, ce recul peut être réduit à 5 mètres.

En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

Un recul minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont à proscrire.

#### ***Pour les constructions agricoles :***

Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole seront de couleur « terre cuite », dans les tons rouges à bruns. Le gris et le noir sont donc proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée. Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront soignées pour une bonne intégration paysagère (exemple : bardage bois).

#### ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront à 2 pans et d'aspect tuiles et de couleur « terre cuite », dans les tons rouges à brun. Le gris et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements de production d'énergie renouvelable dont l'intégration à la toiture devra être soignée.

Les façades seront de couleurs pastel, seules les menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets, ...) pourront être de couleurs vives.

Quant aux constructions annexes, les toitures devront être à deux pans, et être d'aspect tuiles, et de couleur « terre cuite », dans les tons rouges. Les façades devront présenter soit un aspect bois, soit un aspect similaire à celui de la construction principale ; l'aspect tôle en façade est proscrit.

Il est recommandé que les bords des terrains de constructions jouxtant la forêt soient clos pour limiter l'accès sauvage à la forêt et diminuer les risques d'accidents lors des opérations sylvicoles. La hauteur des clôtures est alors comprise entre 1,50 et 1,80m. La plantation de haies est également autorisée. L'installation d'accès privatifs et directs à la forêt est proscrite (portillon, porte, trou dans un ouvrage : mur, grillage, haie, etc.).

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>7</sup>.

### **2.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris des pistes cyclables et trottoirs, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## **Article 3 A : Équipements et réseaux**

### **1) Le réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :

- Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Ou être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle.

### **2) Le réseau d'assainissement**

#### *a) Eaux Usées*

Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.

En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.

Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Présidence du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.

<sup>7</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

### *b) Eaux Pluviales*

Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.

Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.

Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées...
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval.

Le point de rejet des EP peut être :

- Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé.

Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.

En cas d'installation de cuves de récupération des eaux de pluie, il est recommandé de mettre en place des cuves étanches ou de prévoir des dispositifs adaptés de protection contre la prolifération des moustiques (grille à maille fine par exemple).

### **3) Le réseau d'électricité**

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **4) Le réseau de télécommunication**

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements doivent comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

# ZONE N

## **Informations sur le caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :**

*Elle se compose des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*

*Elle comprend :*

- *Un secteur Nm correspondant au domaine militaire ;*
- *Un secteur Nf correspondant au Fort Ordener ;*
- *Un secteur Ns accueillant la station de traitement des eaux usées.*

## **Article 1 N : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont interdits :

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises au paragraphe suivant.
2. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux actuellement à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.
3. Tout affouillement ou exhaussement de sol en dehors de ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées aux paragraphes suivants.

Sont autorisés sous conditions :

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont formellement interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment aux infrastructures nécessaires :
  - a. Au captage et traitement des eaux potables,
  - b. Au traitement des eaux usées,
  - c. Au traitement et stockage des déchets collectifs (végétaux et matériaux inertes et point de récupération en vue du stockage).

En secteur Nf sont autorisés les constructions, installations et aménagements liées à l'amélioration ou à la restauration du fort sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nm sont autorisés les aménagements et installations légers nécessaires aux activités militaires (bivouac, etc.).

Pour rappel, dans les forêts communales relevant du régime forestier, toute occupation du sol forestier est soumise pour avis préalable à l'ONF (article 143-2 du code forestier).

## **Article 2 N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies :***

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des voies.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :***

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les importations spécifiques aux patrimoines architecturaux d'autres régions sont proscrites.

Il est recommandé que les bords des terrains de constructions jouxtant la forêt soient clos pour limiter l'accès sauvage à la forêt et diminuer les risques d'accidents lors des opérations sylvicoles. La hauteur des clôtures est alors comprise entre 1,50 et 1,80m. La plantation de haies est également autorisée. L'installation d'accès privatifs et directs à la forêt est proscrite (portillon, porte, trou dans un ouvrage : mur, grillage, haie, etc.).

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il est recommandé d'effectuer des plantations d'essences locales<sup>8</sup>.

## **Article 3 N : Équipements et réseaux**

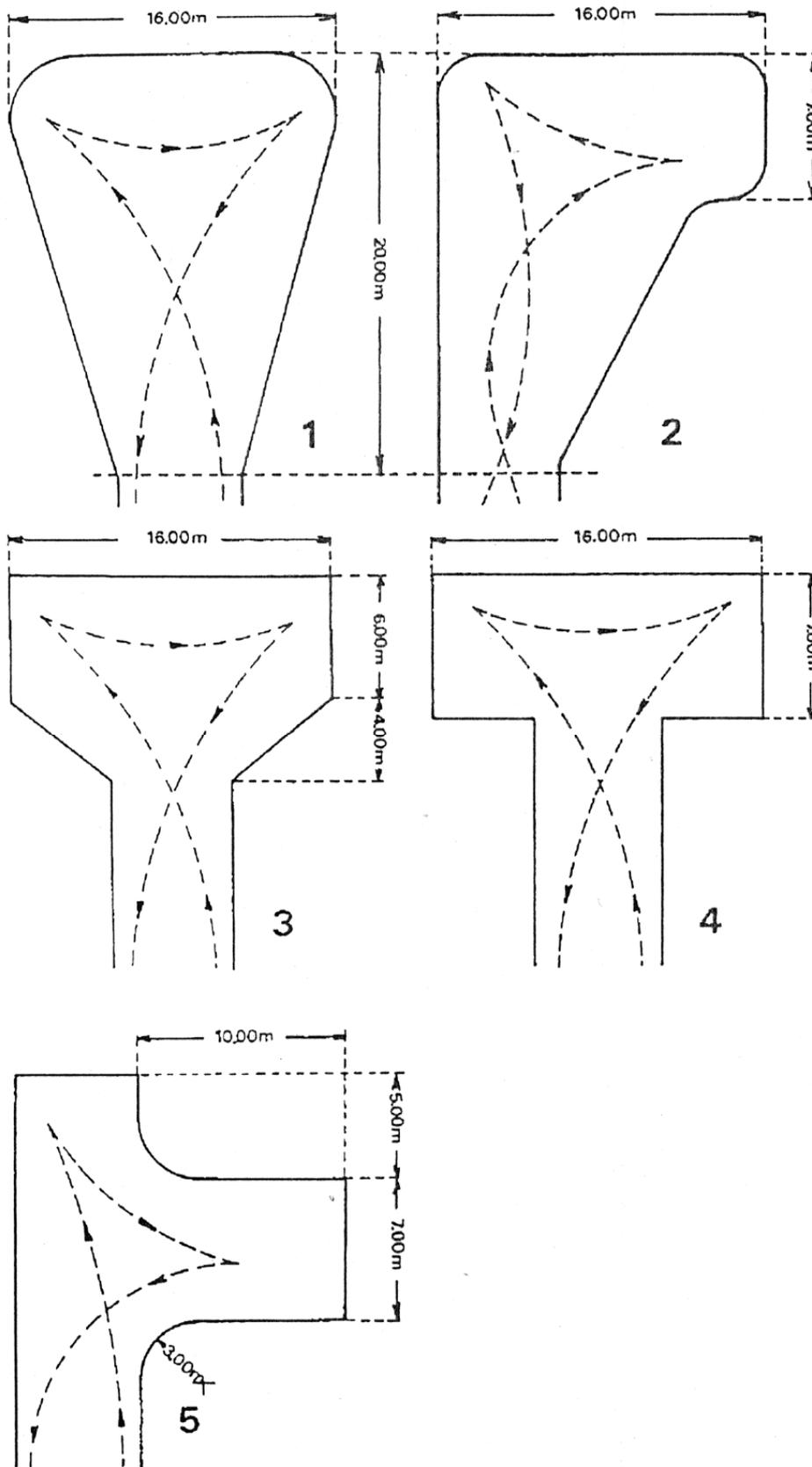
Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

---

<sup>8</sup> Voir la liste « Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles » en annexe du présent règlement.

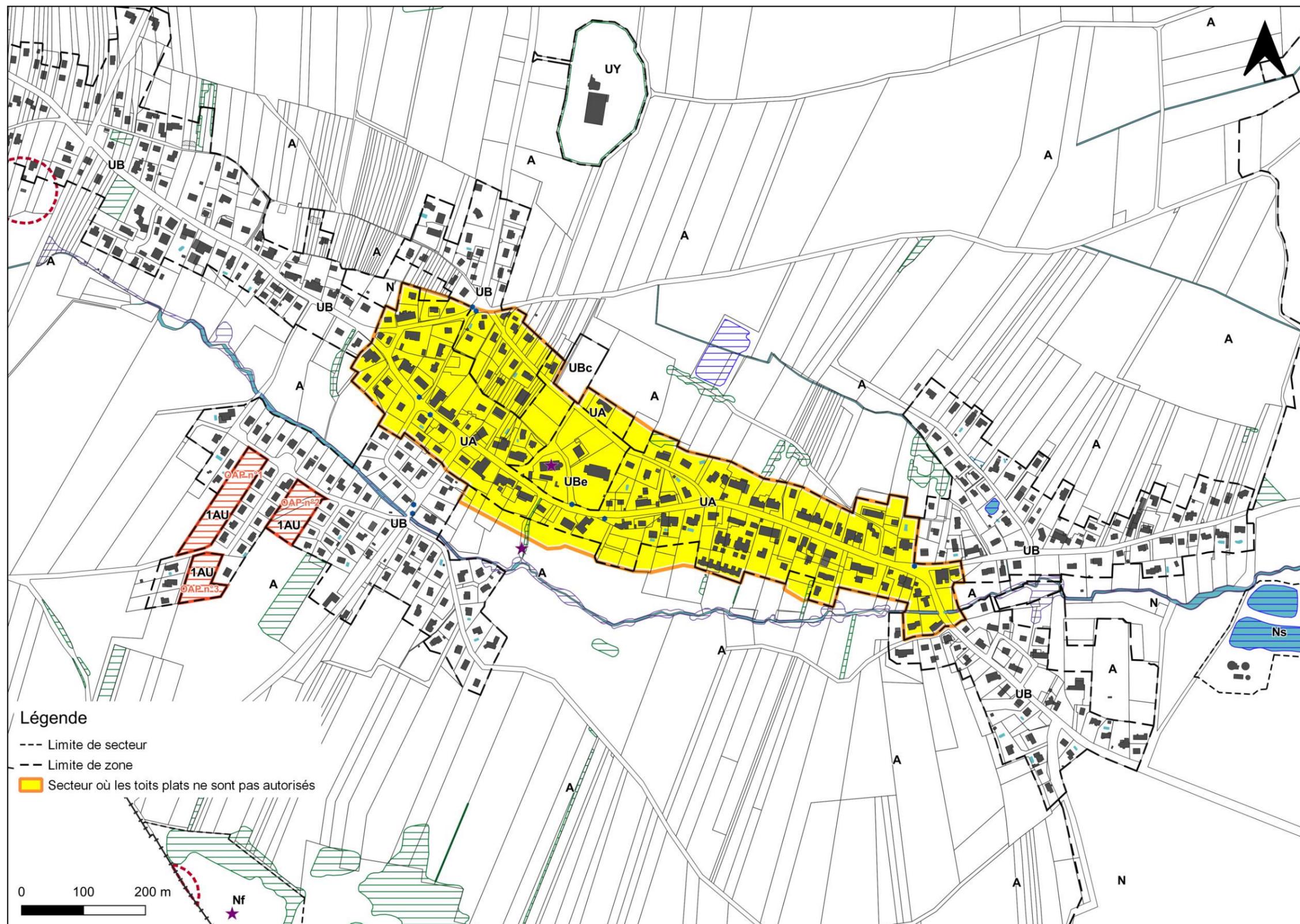
# Annexe 1

## Schéma des aires de retournement



## Annexe 2

### Plan du secteur dans lequel les toits plats sont interdits



## Annexe 3

### PROPOSITION D'ESPECES A UTILISER EN CAS D'INSTALLATION DE HAIES NATURELLES



## **Essences locales pour une haie champêtre, un bosquet ou un alignement d'arbres**

Sélection d'espèces poussant à l'état naturel et adaptées au territoire (espèces indigènes) :

#### Essences arborées

Alisier blanc  
Alisier torminal  
Aulne glutineux (sur sols humides)  
Bouleau verruqueux  
Cerisier à grappes  
Châtaignier  
Chêne sessile  
Chêne pédonculé  
Charme  
Cormier  
Erable sycomore  
Erable plane  
Erable champêtre  
Erable à feuilles d'obier  
Frêne élevé  
Hêtre  
Merisier  
Orme champêtre  
Orme lisse  
Orme de montagne  
Peuplier noir  
Peuplier tremble  
Poirier sauvage  
Pommier sauvage  
Saulle blanc (sur sols humides)  
Sorbier des oiseleurs  
Tilleul à grandes feuilles  
Tilleul à petites feuilles

#### Essences arbustives / arbrisseaux

Amélanancier  
Aubépine à un style  
Aubépine à deux styles  
Baguenaudier  
Bourdaïne  
Buis  
Camérisier à balais  
Cerisier de Sainte-Lucie  
Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Coronille arbrisseau  
Eglantier  
Epine-vinette  
Fusain d'Europe  
Groseillier rouge / à maquereau  
Houx  
If  
Nerprun purgatif  
Noisetier  
Prunellier  
Ronce sauvage  
Rosier des champs  
Saulle cendré (sur sols humides)  
Saulle drapé (sur sols humides)  
Saulle des vanniers (sur sols humides)  
Saulle fragile (sur sols humides)  
Saulle marsault  
Saulle pourpre (sur sols humides)  
Sureau noir  
Sureau à grappes  
Troène commun  
Viorne lanthane  
Viorne obier

NB : certaines essences arborées peuvent être maintenues au stade arbustif par la taille (charme, érable champêtre, orme champêtre, saule Marsault, sorbier des oiseleurs, cerisier à grappes)

#### **Quelques principes :**

- ❖ Favoriser la diversité des essences et la diversité structurale
- ❖ Possibilité d'ajouter des arbres fruitiers cultivés : cerisier, pruniers, pommiers, poiriers...
- ❖ En zone urbaine, des essences non indigènes adaptées au climat local peuvent être insérées dans la haie (argousier, lilas, pyracantha...) mais elles doivent rester minoritaires. Eviter les conifères, cyprès et thuyas (toxicité, maladies, artificialisation / banalisation du paysage).
- ❖ Proscrire dans tous les cas les espèces exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes : robinier faux-acacia, érable negundo, ailante glanduleux, cerisier tardif, buddleja (arbre à papillons), sumac de Virginie, laurier-cerise, cotoneaster dammer, cotoneaster horizontal, bambous, renouée du Japon... (cf. liste jointe).
- ❖ Eviter les bâchages plastiques du sol, préférer le paillage végétal (broyat de bois, écorce, tonte).

*Attention : en limite séparative, la hauteur de la haie est limitée à 2 mètres ! Un arbre ou un arbuste de plus de 2 mètres de hauteur doit être planté à plus de 2 mètres de la limite de propriété (Code civil).*