

**Commune de VEZELOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION**

**3.1. Règlement écrit**

Version pour Enquête  
publique

Janvier 2023

Débat sur le PADD en  
date du :

16 décembre 2021

Arrêt du PLU par  
délibération en date  
du :

02/03/2023

Enquête publique  
réalisée :

Du 11/09 au 12/10/2023

Approbation du PLU  
par délibération en  
date du :

Réalisé par :

**Cabinet Delplanque-Meunier**

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



**DELPLANQUE-MEUNIER**  
G é o m è t r e s - E x p e r t s

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 .....            | 8  |
| ZONE UA .....                | 10 |
| ZONE UB .....                | 19 |
| ZONE UY .....                | 29 |
| ZONE 1AU .....               | 32 |
| ZONE A.....                  | 42 |
| ZONE N .....                 | 45 |
| ANNEXE 1.....                | 47 |
| ANNEXE 2.....                | 48 |
| ANNEXE 3.....                | 49 |



## **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. ;
- 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,
  - 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...). Instaurer le 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 ;
- 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, ripisylves 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.

- **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.

---

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

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 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 106 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>

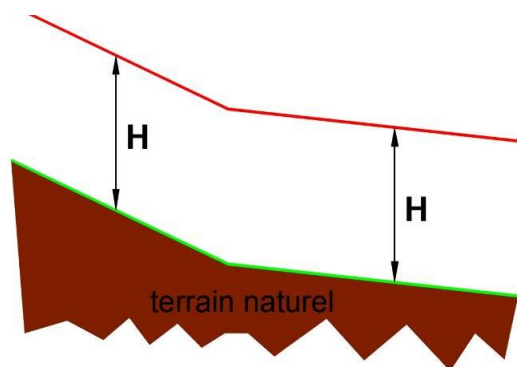
**Construction annexe** : construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et ne lui étant pas accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les bûchers ou les locaux techniques des piscines. Les piscines ne sont pas comptabilisées au titre des constructions annexes.

**Construction principale** : toute construction à l'exception des constructions annexes.

**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.

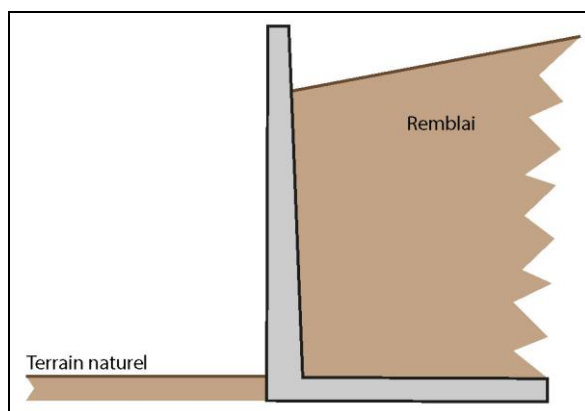


*Exemple : si H est la hauteur maximale à l'égout de toiture, le chéneau de la construction ne devra pas dépasser la ligne rouge.*

**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.

**Mur de soutènement** : mur qui sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, à épauler un remblai ou une terrasse.



Exemple de mur de soutènement (en gris)

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



**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.

**Ordonnancement :** disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble.

**Toit plat :** toiture dont la pente n'excède pas 15 %. 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 antennes relais.
10. Les terrains de camping.
11. 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.

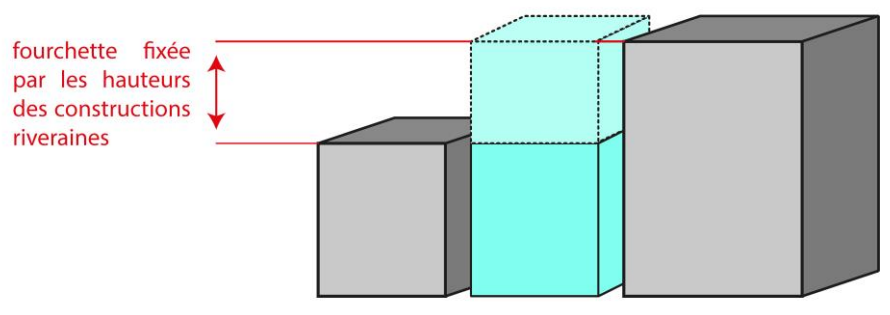
## **Article 2 UA : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **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 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.



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.

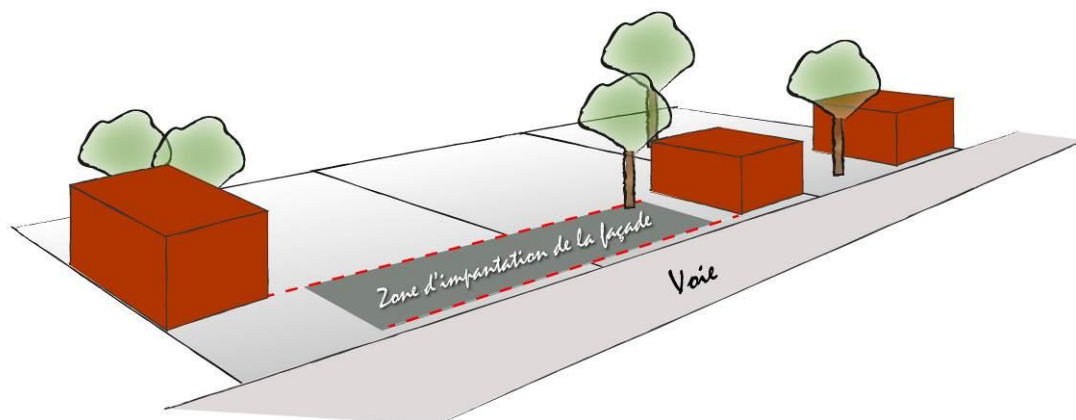
Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

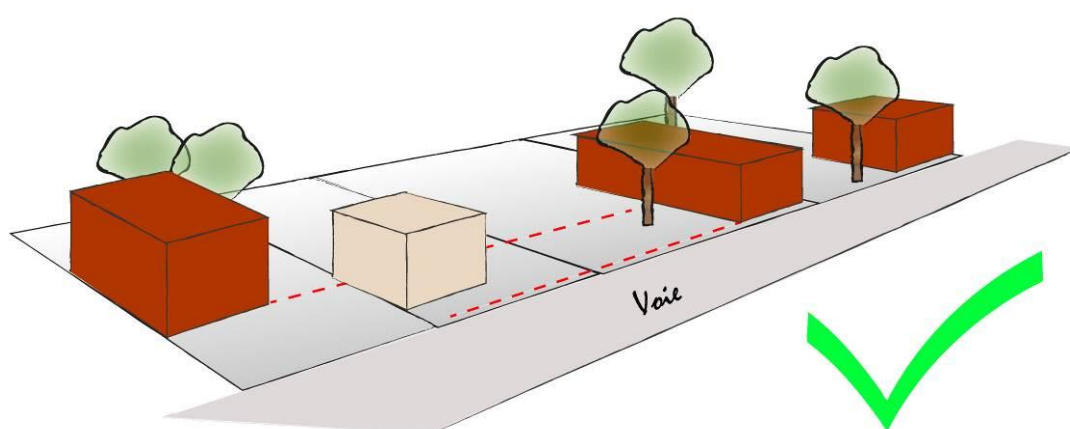
En cas de construction entre deux constructions existantes ou dans le prolongement de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées dans une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines.

Les portails seront préférentiellement implantés en retrait par rapport aux voies, évitant dès lors tout stationnement gênant.

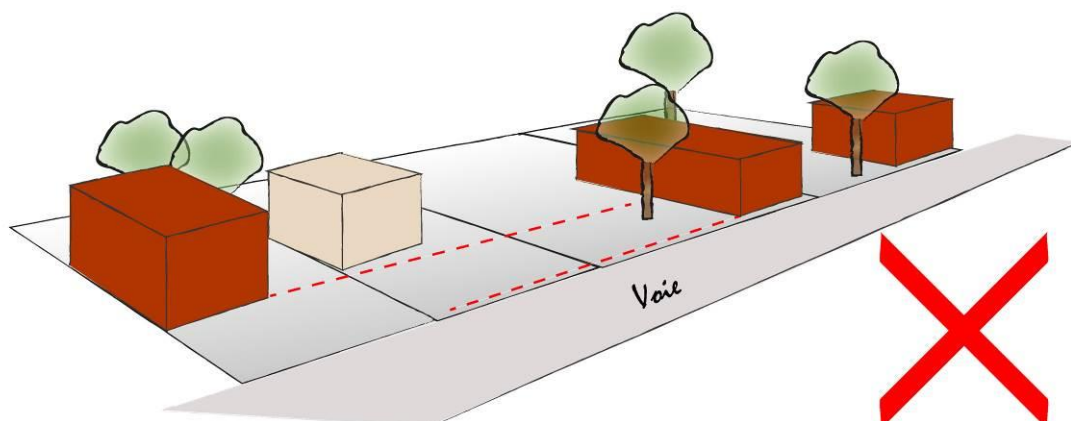
### Illustration de la règle



### Exemple d'application correcte



### Exemple d'application incorrecte



Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de construction en deuxième ligne,
- 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 contigües 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 contigües aux limites séparatives, les constructions annexes, les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

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 par rapport aux constructions voisines :***

Le sens de faîtage principal de toute nouvelle construction sera similaire à celui des constructions existantes voisines.

#### ***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.

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°.

En cas de toiture couvrant une extension de la construction principale ou une construction annexe accolée à cette dernière dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente de toiture n'est pas réglementée.

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.

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>, les couleurs des toitures seront de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés uniquement en toiture avec une finition 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.

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'aspect apparent de ces pierres et/ou briques. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'isolation par l'extérieur de la construction.

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). 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 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

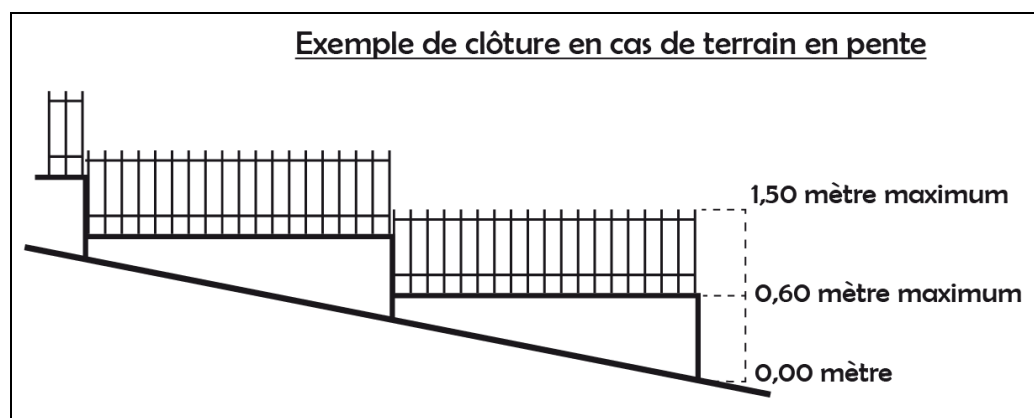
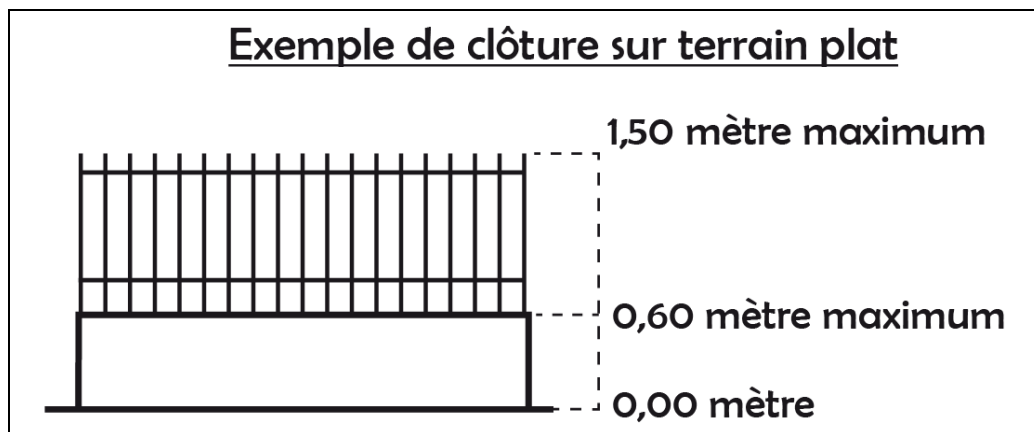
Les fenêtres de toit (Type Vélux) seront si possible implantées sur le versant de toiture non visible depuis la rue.

### **Les clôtures :**

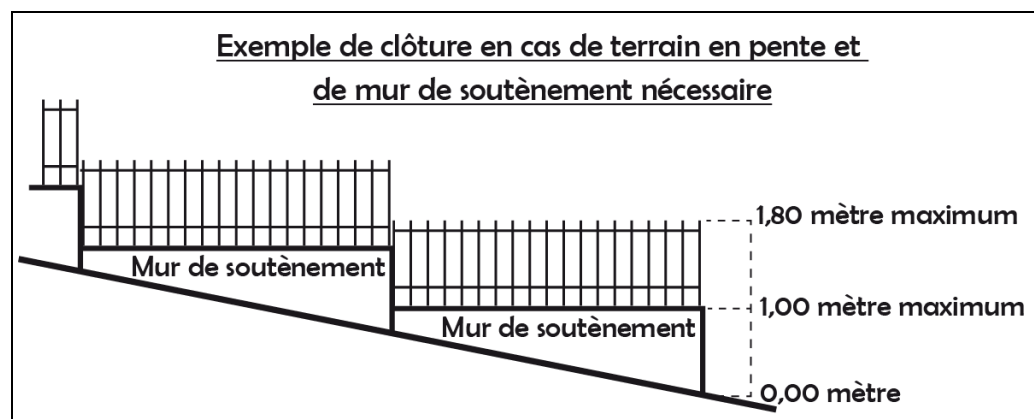
Toutes clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur (sauf exception pour les clôtures sur un terrain en pente nécessitant un mur de soutènement).

Les clôtures en murs pleins ne peuvent excéder 0,60 mètre de hauteur, elles peuvent néanmoins être surmontées d'éléments à claire-voie (grillage ou barreaudage...).

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



Toutefois, lorsque le mur de clôture constitue également un mur de soutènement, la hauteur maximale du mur plein est portée à 1,00 mètre, et l'ensemble de l'ouvrage est limité à 1,80 mètre de hauteur.



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 butte 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**

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

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

Les plantations doivent être 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.

## **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 départementales.

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

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.

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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

### **2) Le réseau d'assainissement**

#### *a) Eaux Usées*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

#### *b) Eaux Pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ayant pour objectif la réutilisation des eaux collectées pour d'autres usages sont vivement recommandés. Ils peuvent être enterrés ou non et doivent respecter la réglementation en vigueur. Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs doivent bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

### **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 antennes relais.
10. Les terrains de camping.
11. 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 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.

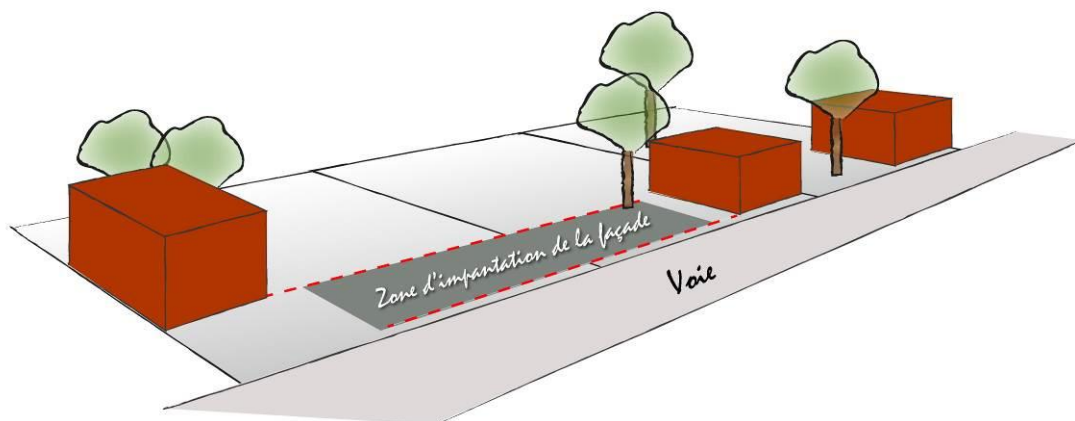
#### **Implantation des constructions par rapport aux voies :**

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.

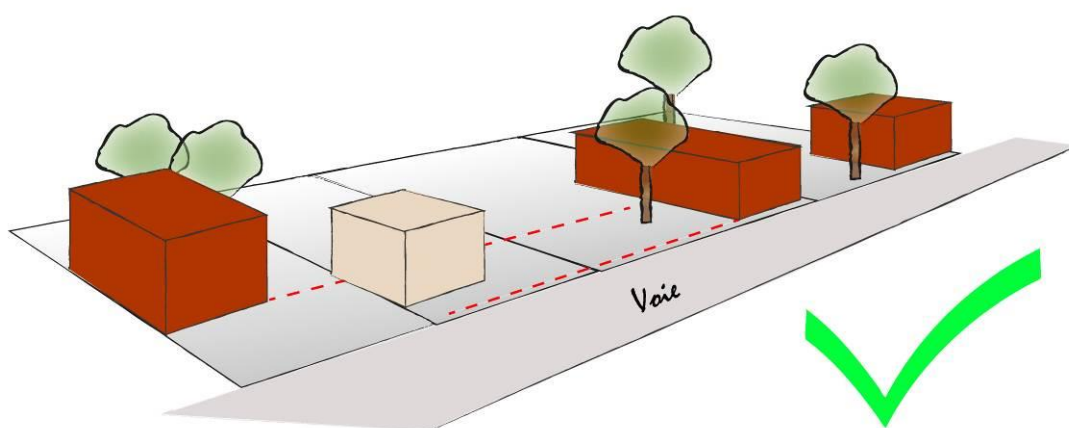
En cas de construction entre deux constructions existantes ou dans le prolongement de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées dans une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines.

Les portails seront préférentiellement implantés en retrait par rapport aux voies, évitant dès lors tout stationnement gênant.

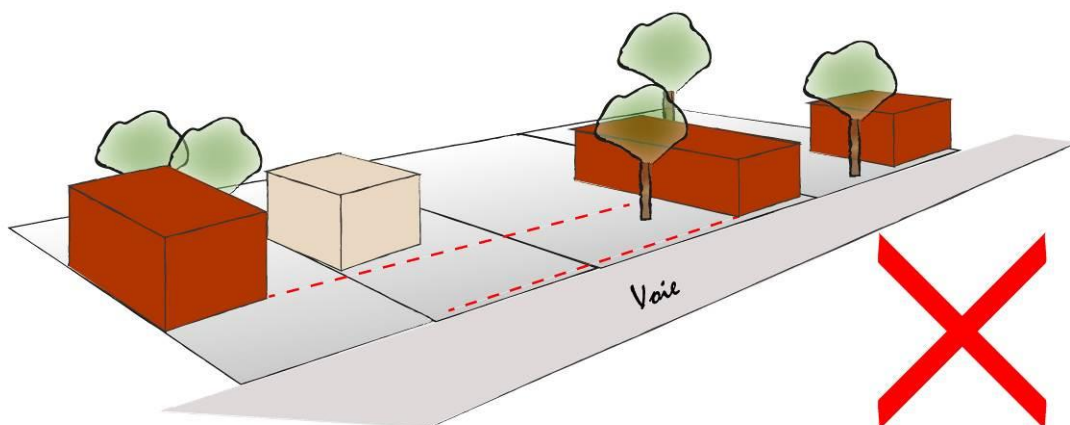
### Illustration de la règle



### Exemple d'application correcte



### Exemple d'application incorrecte



Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de construction en deuxième ligne,
- 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.

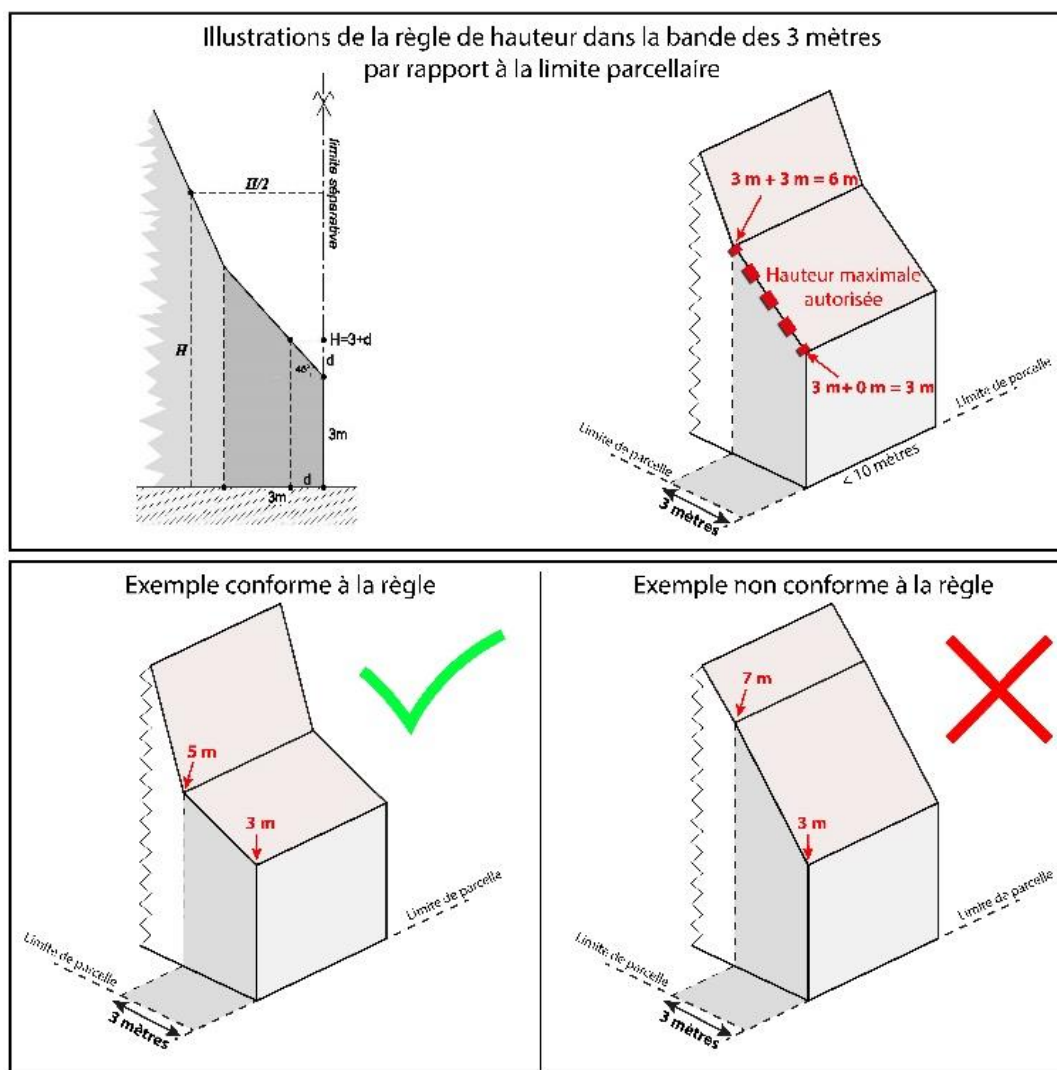
Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

***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 ( $H/2 \geq 3m$ ).

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 :
  - o La même hauteur,
  - o La même longueur de façade,
  - o Le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
  - o 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 en tout point dans la bande de trois mètres de la limite séparative, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ( $H = 3 + d$ ).



- 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, de piscines et de leur local technique.

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.

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

### **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.

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>, les couleurs des toitures seront de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés uniquement en toiture avec une finition 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.

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). Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

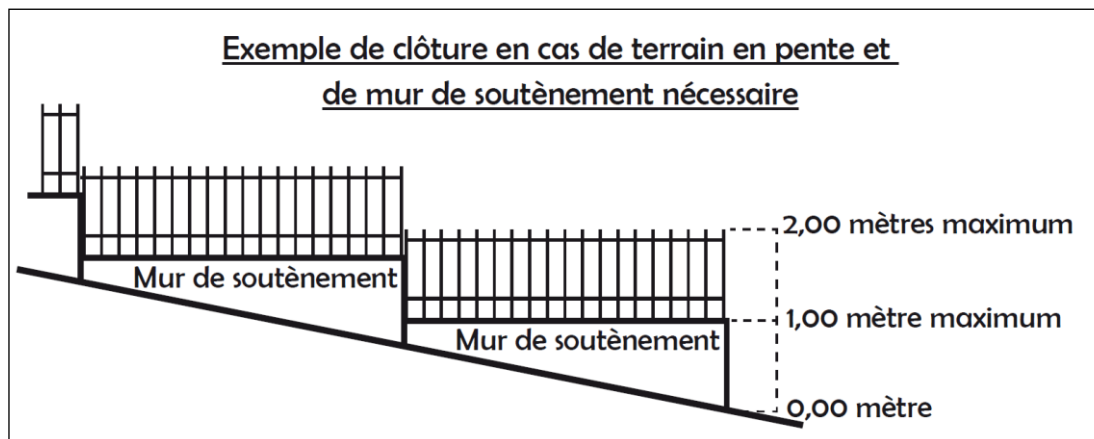
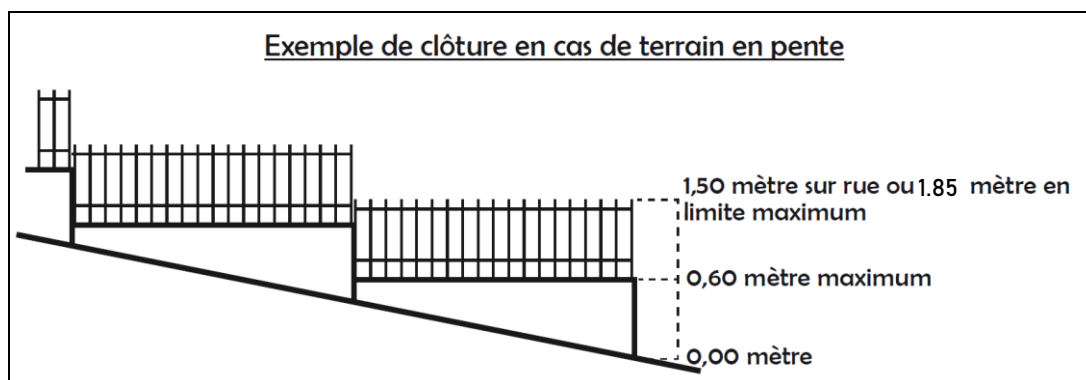
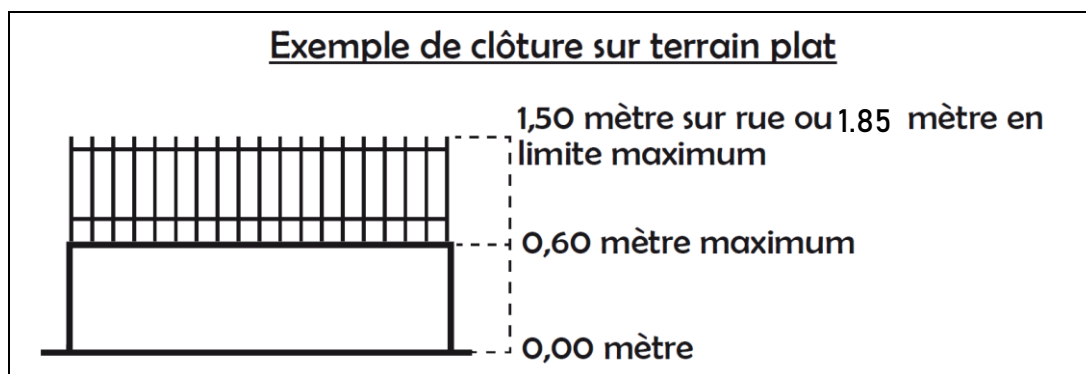
Les éléments extérieurs à la construction ne pouvant être intégrés à la construction (station de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres...) feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.

### Les clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur sur rue (sauf exception pour les clôtures sur un terrain en pente nécessitant un mur de soutènement) et 1,80 mètre en limite séparative sauf dans les cas suivants :

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur plein, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre de hauteur. Si ce mur plein est surmonté d'éléments à claire-voie (grillage ou baraudage), la hauteur totale de la clôture est portée à 1,85 mètre.
- Lorsque le mur de clôture constitue également un mur de soutènement, la hauteur maximale du mur plein est portée à 1,00 mètre, et l'ensemble de l'ouvrage est limité à 2,00 mètre de hauteur.

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 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**

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

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

Les plantations doivent être 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 départementales.

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

## **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.

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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

### **2) Le réseau d'assainissement**

#### *a) Eaux Usées*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

#### *b) Eaux Pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ayant pour objectif la réutilisation des eaux collectées pour d'autres usages sont vivement recommandés. Ils peuvent être enterrés ou non et doivent respecter la réglementation en vigueur. Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs doivent bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

### **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.

### ***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.

## ***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.

Les plantations doivent être 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.

## **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.

---

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

## **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).

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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

### **2) Le réseau d'assainissement**

#### **a) Eaux Usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe et de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur. Par exemple en cas d'eaux pluviales provenant de sols ou de planchers imperméabilisés, ces derniers verront leur exutoire muni d'un bac dégraisseur-déshuileur.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ayant pour objectif la réutilisation des eaux collectées pour d'autres usages sont vivement recommandés. Ils peuvent être enterrés ou non et doivent respecter la réglementation en vigueur. Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs doivent bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

### **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 antennes relais.
10. Les terrains de camping.
11. 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 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.

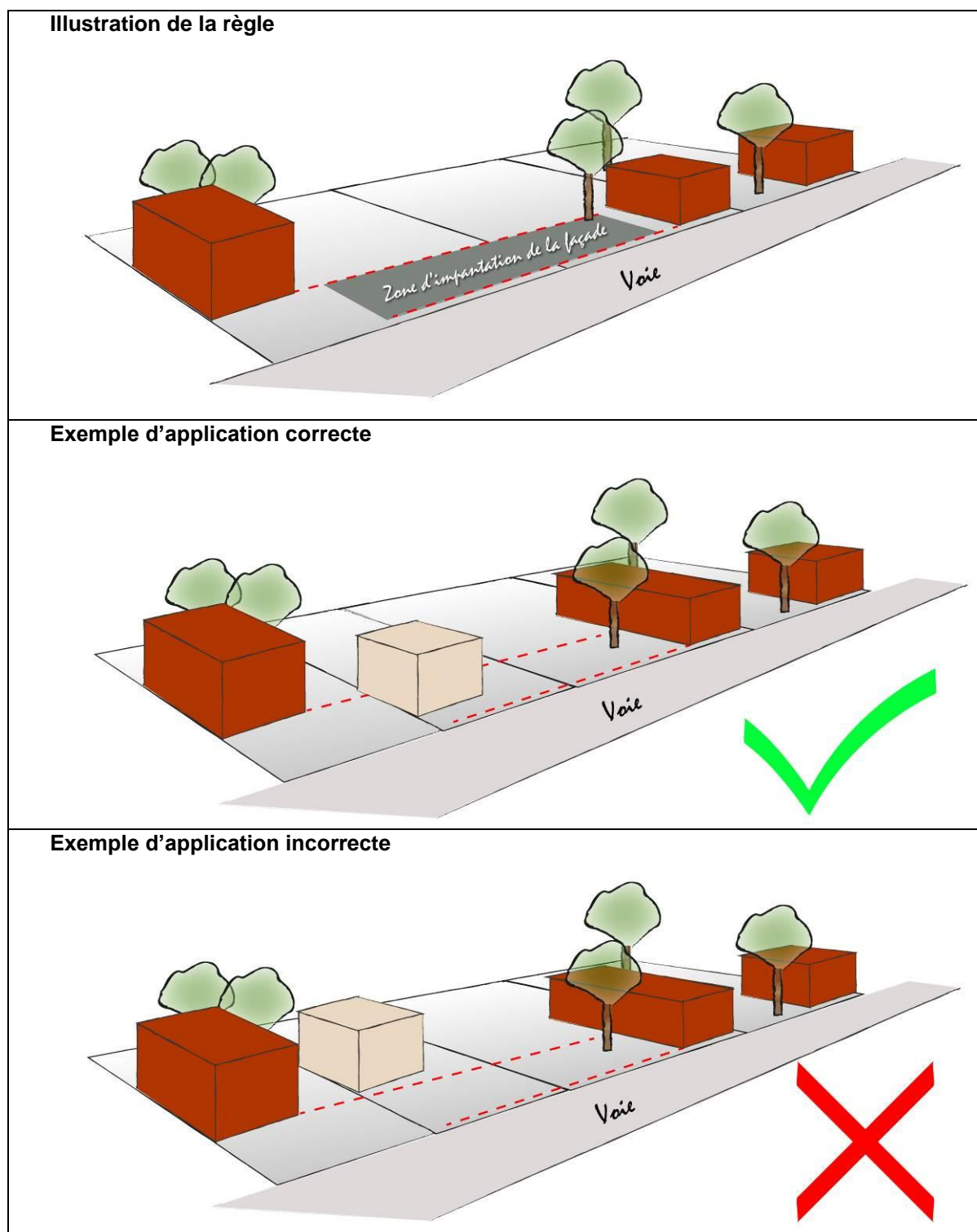
Pour des impératifs techniques et fonctionnels, la hauteur des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

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 une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines.

Les portails seront préférentiellement implantés en retrait par rapport aux voies, évitant dès lors tout stationnement gênant.



Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de construction en deuxième ligne,
- 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.

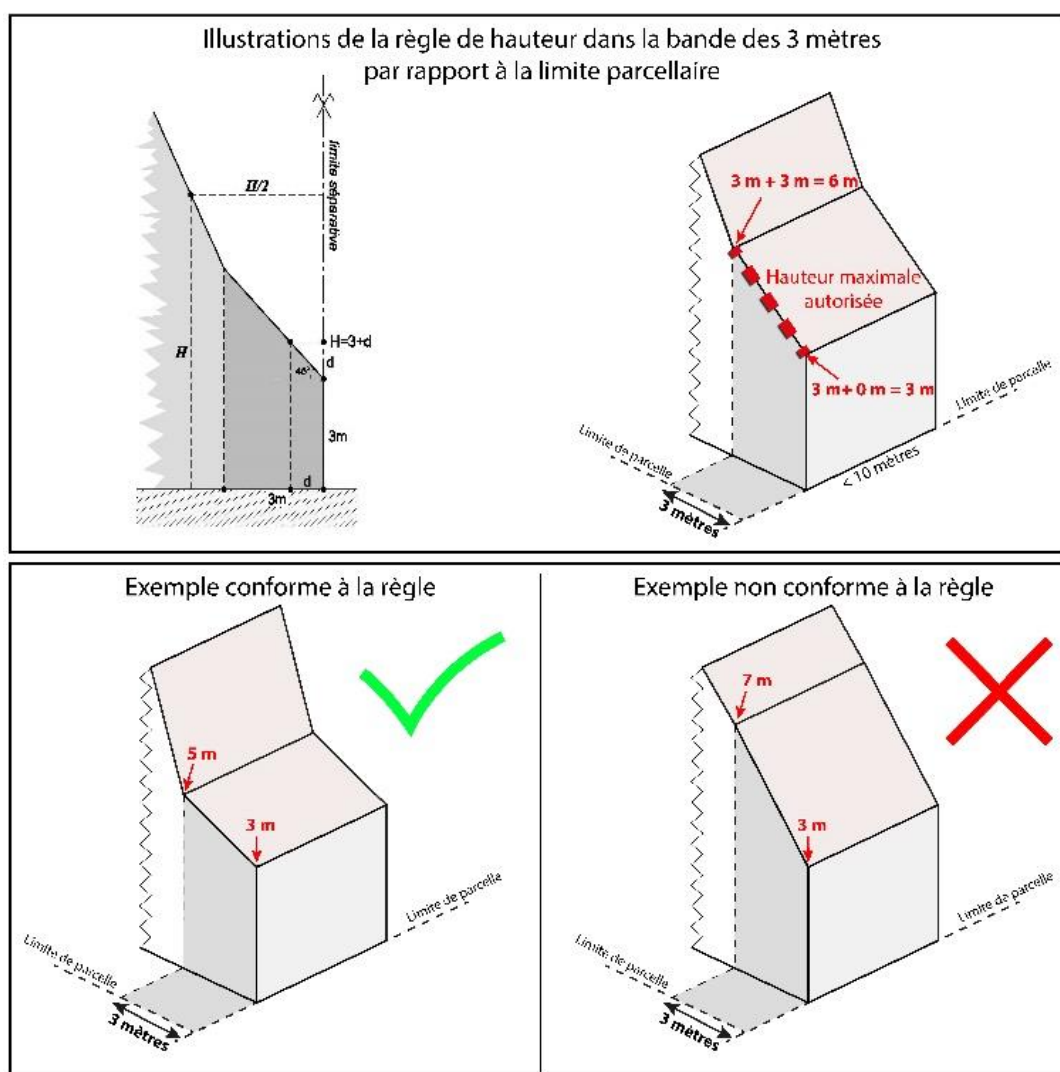
Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

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

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 ( $H/2 \geq 3m$ ).

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 :
  - o La même hauteur,
  - o La même longueur de façade,
  - o Le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
  - o 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 en tout point dans la bande de trois mètres de la limite séparative, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ( $H = 3 + d$ ).



- 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, de piscines et de leur local technique.

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.

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

### **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.

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>, les couleurs des toitures seront de teinte rouge, marron, vert foncé ou gris ardoise.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront implantés uniquement en toiture avec une finition 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.

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). Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

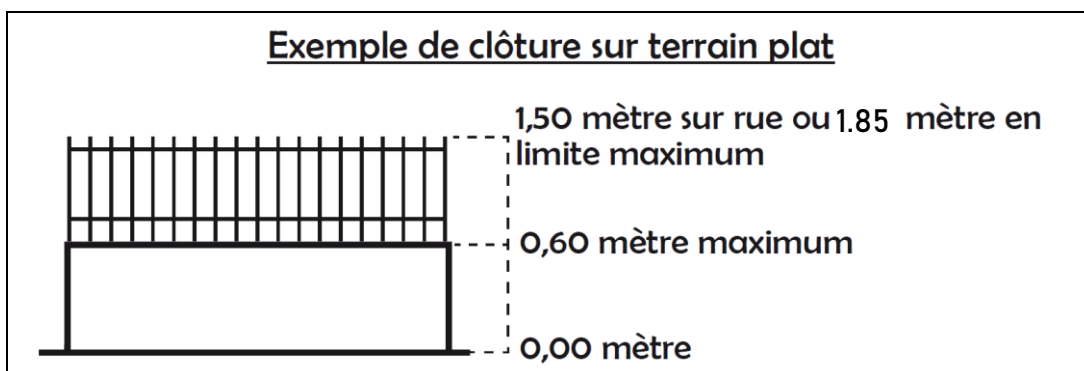
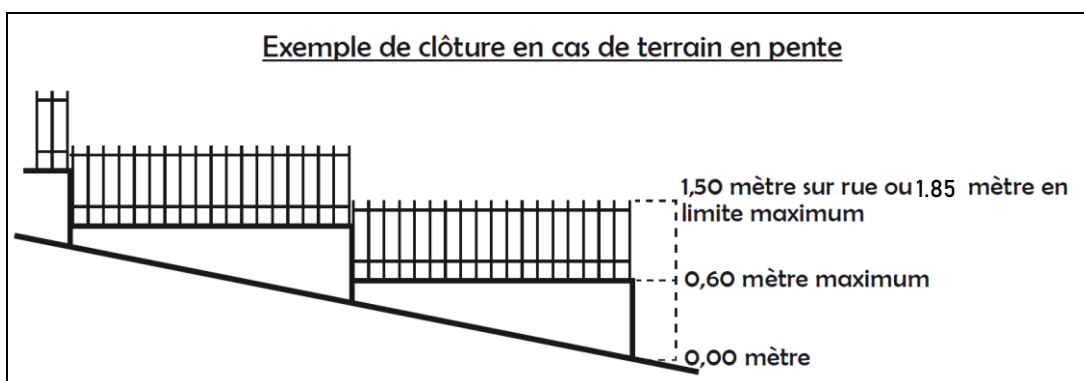
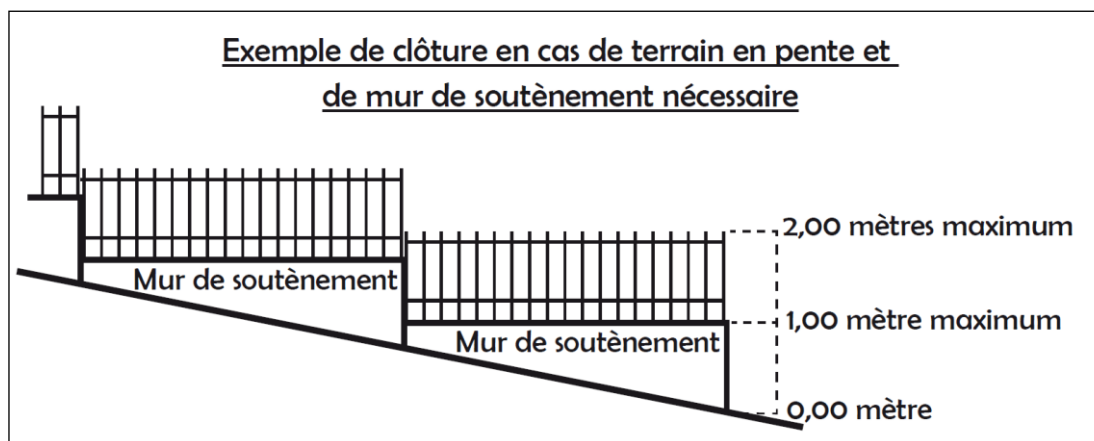
Les éléments extérieurs à la construction ne pouvant être intégrés à la construction (station de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres...) feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.

**Les clôtures :**

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur sur rue (sauf exception pour les clôtures sur un terrain en pente nécessitant un mur de soutènement) et 1,80 mètre en limite séparative sauf dans les cas suivants :

- Lorsque les clôtures sont constituées d'un mur plein, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre de hauteur. Si ce mur plein est surmonté d'éléments à claire-voie (grillage ou baraudage), la hauteur totale de la clôture est portée à 1,85 mètre.
- Lorsque le mur de clôture constitue également un mur de soutènement, la hauteur maximale du mur plein est portée à 1,00 mètre, et l'ensemble de l'ouvrage est limité à 2,00 mètre de hauteur.

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

**Exemple de clôture sur terrain plat****Exemple de clôture en cas de terrain en pente****Exemple de clôture en cas de terrain en pente et de mur de soutènement nécessaire**

## **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 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**

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

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

Les plantations doivent être 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 départementales.

---

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



## **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.

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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

### **2) Le réseau d'assainissement**

#### *a) Eaux Usées*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

#### *b) Eaux Pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain après traitement, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées après traitement, à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, de façon à limiter à 20 litres par seconde par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ayant pour objectif la réutilisation des eaux collectées pour d'autres usages sont vivement recommandés. Ils peuvent être enterrés ou non et doivent respecter la réglementation en vigueur. Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs doivent bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

### **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 1 A : 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. Toute construction ou installation générant des risques ou des nuisances.
3. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux actuellement à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement,

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 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.
3. Les postes de production et de distribution d'énergie et de télécommunication.
4. 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'extension des constructions existantes la distance de recul minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

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.

En cas d'extension des constructions existantes la distance de recul minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

**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.

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

Les plantations doivent être d'essences locales<sup>7</sup>.

**2.4 Stationnement**

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

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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **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.

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.).

## **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.

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

Les plantations doivent être d'essences locales<sup>8</sup> sauf en secteur Ns où ces plantations seront adaptées à la fonction du site.

**Article 3 N : Équipements et réseaux**

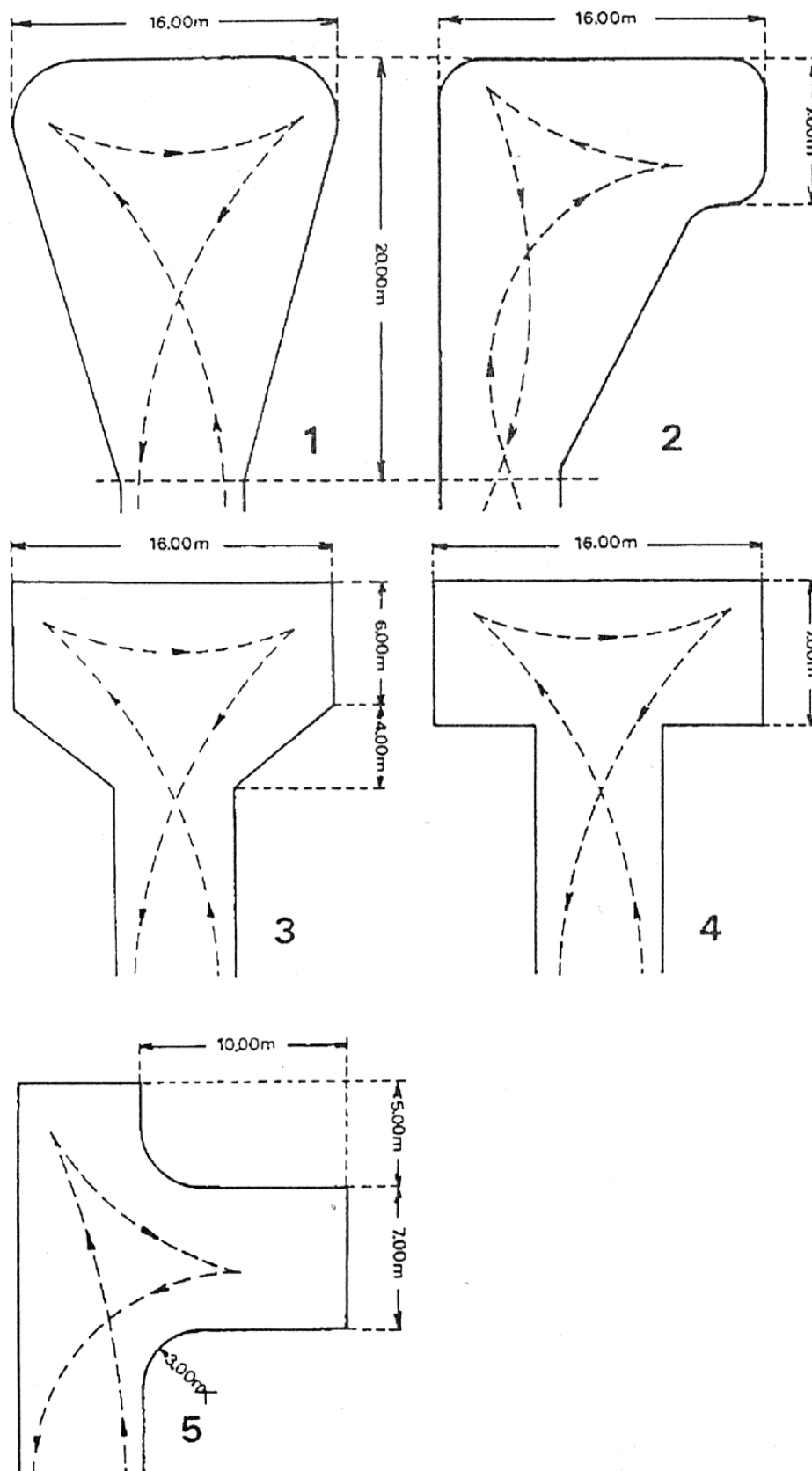
Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

---

<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

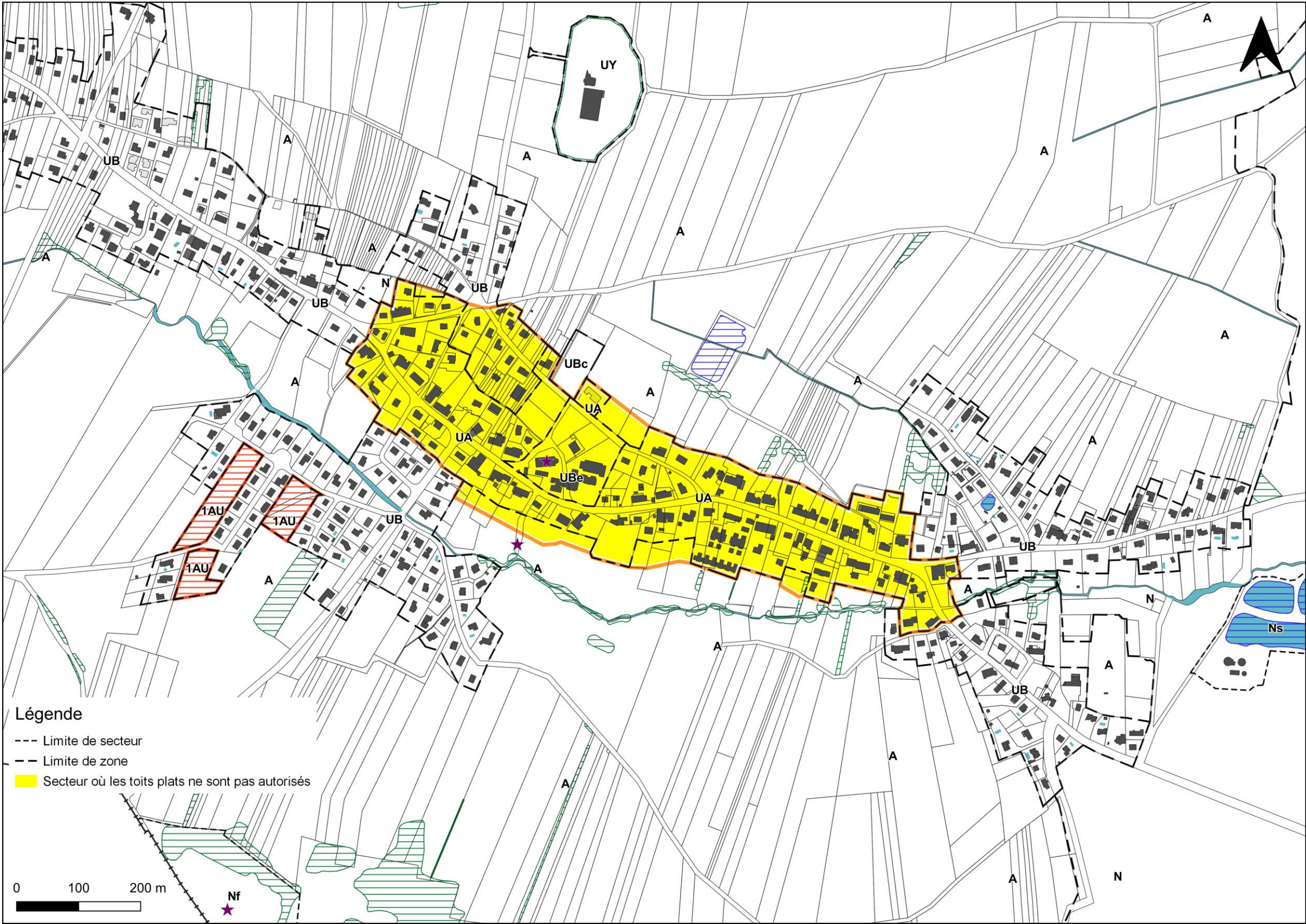
### Schéma des aires de retournement





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  
Saule blanc (sur sols humides)  
Sorbier des oiseleurs  
Tilleul à grandes feuilles  
Tilleul à petites feuilles

### Essences arbustives / arbrisseaux

Amélanchier  
Aubépine à un style  
Aubépine à deux styles  
Baguenaudier  
Bourdaie  
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  
Saule cendré (sur sols humides)  
Saule drapé (sur sols humides)  
Saule des vanniers (sur sols humides)  
Saule fragile (sur sols humides)  
Saule marsault  
Saule pourpre (sur sols humides)  
Sureau noir  
Sureau à grappes  
Troène commun  
Viorne lantane  
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).*