

# Commune de Cravanche

*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme*

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3

### Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plans de zonage - 1/2500<sup>ème</sup> et 1/2000<sup>ème</sup>



**OCTOBRE 2019**





## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS LIMINAIRES.....</b>	<b>6</b>
TITRE I — Champ d'application et division du territoire en zones.....	7
TITRE II — Articles d'ordre public, qui demeurent applicables au présent PLU.....	9
TITRE III — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme.....	11
TITRE IV — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations.....	13
<b>DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>17</b>
TITRE I — Protection du patrimoine naturel et paysager.....	18
1- Éléments du patrimoine.....	18
2- Éléments du paysage.....	20
TITRE II — Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
1- Constructions neuves et extensions* du bâti existant.....	21
2- Implantation et orientations des constructions.....	21
3- Insertion des équipements techniques.....	23
4- Clôtures.....	23
5- Traitement paysager des espaces non bâtis.....	24
6- Préconisations architecturales concernant les constructions anciennes.....	24
TITRE III — Stationnement.....	25
TITRE IV — Équipement et réseaux.....	26
1- Accès.....	26
2- Voirie.....	26
3- Desserte par les réseaux.....	27
TITRE V — Emplacements réservés.....	28
TITRE VI — Périmètre d'inconstructibilité.....	28
<b>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE.....</b>	<b>30</b>
<b>Dispositions relatives au secteur UA.....</b>	<b>31</b>
CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	31
CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	32
CHAPITRE III – Équipement et réseaux.....	34
<b>Dispositions relatives au secteur UB.....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	35
CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	36
CHAPITRE III – Équipement et réseaux.....	39
<b>Dispositions relatives au secteur UCa « Domaine du Salbert ».....</b>	<b>40</b>
CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	40
CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	40
CHAPITRE III – Équipement et réseaux.....	42
<b>Dispositions relatives au secteur UCb « Cité du Salbert ».....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	43
CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	44
CHAPITRE III – Équipement et réseaux.....	45
<b>Dispositions relatives au secteur UCc « Domaine de l'étang ».....</b>	<b>46</b>
CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	46

CHAPITRE II –	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	47
CHAPITRE III –	Équipement et réseaux.....	48
<b>Dispositions relatives au secteur UY.....</b>		<b>49</b>
CHAPITRE I –	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	49
CHAPITRE II –	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	49
CHAPITRE III –	Équipement et réseaux.....	51
<b>Dispositions relatives à la zone agricole (A).....</b>		<b>52</b>
CHAPITRE I –	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	52
CHAPITRE II –	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
CHAPITRE III –	Équipement et réseaux.....	53
<b>Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N).....</b>		<b>54</b>
CHAPITRE I –	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	54
CHAPITRE II –	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	55
CHAPITRE III –	Équipement et réseaux.....	55
<b>ANNEXE : Guide de la couleur .....</b>		<b>56</b>

## Table des illustrations

Illustration 1 : Adapter le projet au relief existant Source © AUTB 2010.....	22
Illustration 2 : Bénéficier des apports solaires .....	22
Illustration 3 : Protéger le bâti des vents.....	22
Illustration 4 : Règles de prospect.....	23
Illustration 5 : Accès direct et servitude de passage .....	26
Illustration 6 : Schéma non opposable de dispositif de retournement d'une voie en impasse .....	27
Illustration 7 : Alignement de fait avec une marge d'implantation.....	32
Illustration 8 : Forme générale de la toiture en zone UA .....	33
Illustration 9 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UB.....	37
Illustration 10 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UB, cas du pignon en limite .....	37
Illustration 11 : Schéma explicatif des hauteurs autorisées en zone UB.....	38
Illustration 12 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCc.....	47
Illustration 13 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCc, cas du pignon en limite .....	47

## LEXIQUE

### **Annexe**

Une annexe est une construction située sur le même terrain que la construction principale, non affectée à l'usage d'habitation et ne disposant pas d'accès direct depuis la construction principale. Elle peut être isolée, ou accolée à la construction principale. Sont considérés comme annexe les abris de jardin, les garages, les remises. Une piscine n'est pas une annexe.

### **Attique**

L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

### **Carport**

Structure légère couverte ne présentant pas de cloison étanche, destinée à abriter un ou des véhicules.

### **Combles**

Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

### **Constructions contiguës**

Corps de bâtiment accolés ne présentant pas d'intervalle. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail (porche, pergola\*, gouttière...).

### **Débord de toiture**

Le débord de toiture doit être calculé sans l'égout.

### **Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances...

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol\* des bâtiments.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Par nature, elle modifie le volume de la construction d'origine. Qu'elle soit horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur totale**

Sauf indication contraire, la hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Le niveau moyen correspond à la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

### **Implantation**

L'implantation d'une construction s'apprécie par rapport à ses façades et non par rapport aux éléments liés à la toiture (débord\*, égout, etc.)

### **Lucarne**

Fenêtre faisant généralement saillie, aménagée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles\*.

### **Modénature**

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

**Panneau solaire**

Terme générique désignant tous les panneaux permettant de générer de l'énergie grâce à l'ensoleillement (photovoltaïque, thermique).

**Pergola**

Petite construction de jardin composée de poutres horizontales reposant sur des piliers légers, destinée à servir de support aux plantes grimpantes.

**Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Toiture-terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible. Elle peut être soit inaccessible (sauf pour l'entretien), soit utilisée comme espace d'agrément.

**Voie**

Par voie, on entend ici 'voie ouverte à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).



## DISPOSITIONS LIMINAIRES



## TITRE I — Champ d'application et division du territoire en zones

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE I — Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CRAVANCHE

### ARTICLE II — Division du territoire en zones

**2.1 — La zone urbaine (U)**, est une zone mixte à dominante résidentielle, avec des secteurs dédiés à l'activité. Elle est constituée par :

- **un secteur UA**, regroupant le cœur de ville de caractère décomposé en deux secteurs :
  - o Le centre autour de l'école et des commerces,
  - o Le secteur autour de la salle communale « La Cravanchoise ».
- **un secteur UB**, de vocation mixte.
  - o Le secteur de l'ancien site de l'ADIJ comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **un secteur UC** à vocation d'habitat caractérisé en trois sous-secteurs :
  - o UCa : « Domaine du Salbert »
  - o UCb : « Cité du Salbert »
  - o UCc : « Domaine de l'Etang »
- **un secteur UE**, dédié aux équipements.
- **un secteur UY** à vocation d'activités économiques (industrielles et artisanales) regroupant deux sous-secteurs :
  - o **UYa** concerne les activités rue des Vesoul
  - o **UYb** regroupe les entités incluses dans la Z.A.C Techn'Hom.

### 2.2 — La zone agricole (A).

Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 2.3 — La zone naturelle et forestière (N).

Il s'agit d'une zone de protection :

- o du paysage (haies, bosquets, vergers...),
- o des massifs boisés,
- o et des espaces naturels à protéger (prairies humides...).

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est concernée par la trame relative aux « corridors écologiques » et aux espaces verts à préserver.

Elle comprend un sous-secteur **Nj** dédié aux jardins ouvriers, **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** au titre du L151-13 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE III — Éléments figurant sur le règlement graphique (zonage)

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.
- **Les éléments du paysage et du patrimoine**, à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que « *le règlement PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.[...]* ».
- **Les éléments du paysage et des corridors écologiques**  
Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...]* ».  
  
Conformément à l'article R151-43,4° du code de l'urbanisme, « *le règlement peut : [...] délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état [...]* ».
- **Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation**, conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme
- **Un secteur où la constructibilité est limitée**, conformément à l'article R.151.34, 1° du code de l'urbanisme, lié à la présence d'une canalisation de gaz,
- **Les secteurs d'inconstructibilité**, conformément à l'article R.151.31, 2° du code de l'urbanisme, liés à la présence d'une doline rue Aristide Briand, d'une ancienne décharge entre le « Bois Joli » et « La Combe la Dame » et une zone en pente Val du Salbert.

**TITRE II — Articles d'ordre public, qui demeurent applicables au présent PLU**

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».

Article R.111-21 : **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article [R. 332-16](#)<sup>1</sup> est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 : **La surface de plancher de la construction** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5°. Des surfaces de plancher des combles\* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

<sup>1</sup> Article R.332-16 : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

Article R.111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités<sup>2</sup> ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleils.

Article R.111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent **délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R.111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la **réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter **les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement**. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

---

<sup>2</sup> Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**TITRE III — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme**

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

- **Les lotissements**

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), **évoluer** :
  - à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie<sup>3</sup> ;
  - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (*Article L442-11 du code de l'urbanisme*).

- **Adaptations mineures (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure<sup>4</sup>.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

- **Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction\* de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction\* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- **Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise\* au sol, à la hauteur, à l'implantation\* et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

<sup>3</sup> Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Article L442-10 du code de l'urbanisme)

<sup>4</sup> Constituent des adaptations mineures :

- l'autorisation donnée sur une parcelle qui ne mesure que 7,70 mètres de façade alors que le POS dispose que la longueur minimale de façade du terrain est de 8 mètres ;
- si la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le règlement du POS.

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :

- la construction sur un terrain de 1090 m<sup>2</sup> alors que le POS exige une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> ;
- le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 mètres, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 mètres au faitage.

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

#### — Reconstruction\* à l'identique

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

#### — Stationnement

- ✓ Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- ✓ Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
  - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;
  - des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).
- ✓ Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article [L. 151-34](#) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[...]

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

- ✓ **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.
- ✓ **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

#### — Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

*La commune de Cravanche fait partie du Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées. Cette dernière a approuvé son zonage d'assainissement le 14 décembre 2006.*

— Clôture

Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

**Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal**, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.

*La Commune de Cravanche délibérera en ce sens, concomitamment à l'approbation du PLU.*

— Travaux de ravalement de façade

Depuis le 1er avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, **Toutefois, la loi permet de soumettre à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-17-1 e) du code de l'urbanisme.

***Une délibération du 1er juin 2004 soumet les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable.***

— Permis de démolir et déclaration préalable des bâtiments identifiés au titre du L151-19

\_ Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire 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...).

Ce permis est exigé dans la zone U, lorsqu'il concerne les bâtiments identifiés par le symbole ▲ sur le plan de zonage, lesquels font l'objet de prescriptions spécifiques exposées dans le présent règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

\_ A l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des changements de destination, une déclaration préalable est exigée pour les travaux exécutés sur les constructions protégées au titre de l'article L151-19 par le symbole ▲ dès lors qu'ils ont pour objet de modifier ou de supprimer un élément de ces constructions (conformément à l'article R421-17, d).

#### TITRE IV — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations

— Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- la loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17) ;
- le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les [articles R. 442-1](#) et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de [l'article R. 523-5](#) ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de [l'article L. 122-1](#) du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de [l'article L. 621-9](#).

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

***La commune de Cravanche fait l'objet d'un arrêté préfectoral de zone de préemption de prescriptions archéologiques n° 03/100 en date du 11 juillet 2003.***

Lorsqu'une commune est concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région et porte, le cas échéant, sur des emprises\* au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux donnent lieu à une saisine du préfet de région et sont subordonnés :

- un permis de construire en application de [l'article L. 421-1](#) du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de [l'article L. 421-2](#) du même code ;
- un permis de démolir en application de [l'article L. 421-3](#) du même code ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des [articles R. 311-7 et suivants](#) du même code ;

Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

#### — Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.

Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).

*Deux infrastructures traversant CRAVANCHE sont concernées :*

- La **RD16**,
  - o classée catégorie 5 (10 m) dans la zone urbanisée aux abords de la zone 30 aménagée,
  - o classée catégorie 4 (30 m), dans la zone urbanisée de CRAVANCHE,
  - o classée catégorie 3 (100 m) de la limite d'ESSERT jusqu'à l'entrée d'agglomération de CRAVANCHE,
  - o La **rue de Vesoul**, en limite communale avec Belfort, classée en catégorie 4 (30 m).

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

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

Les informations relatives au classement sonores sont reportées dans les **Annexes** du PLU.

#### — Risque sismique

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1er mai 2011.

***La commune de Cravanche est en zone d'aléa sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5). Une plaquette relative à la réglementation sismique figure en annexe du PLU.***

### — Retrait-gonflement des argiles

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

Cette étude laisse apparaître que :

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

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

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

***La Commune de CRAVANCHE est concernée par les zones d'aléas moyen et faible.***

***La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.***

### — Mouvements de terrain

CRAVANCHE est concernée par :

- l'aléa affaissement-effondrement au travers de deux éléments ponctuels répertoriés (Il s'agit de cavités naturelles et l'une des deux se situe sur la commune de Belfort) et une zone dite de faible densité des indices
- l'aléa glissement (zones marneuses sur pente moyenne)

De plus, un secteur en pente, non recensé comme mouvement de terrain, est situé entre le Val du Salbert et le Domaine du Salbert.

***Au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme, la cavité située sur la commune de Cravanche et le secteur en pente entre le Val du Salbert et le Domaine du Salbert sont reportés au plan de zonage. Aucune construction n'est autorisée dans ces secteurs.***

### — Radon

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L1333-10, R1333-13 à R1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque, lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon.

Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

*Selon l'arrêté du 27 juin 2018 qui définit des zones à potentiel radon de trois types, la commune de Cravanche est dans la zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.*

***Les dernières mesures effectuées dans les écoles n'ont pas révélé de présence particulière de radon.***

— **Risque technologique lié aux canalisations de Transport de Matières Dangereuses**

La commune de Cravanche est impactée par une canalisation de gaz à l'extrémité sud-est de la commune, alimentant le site « Alstom ».

Conduites de gaz haute pression : **branchement Alsthom (diamètre 150 mm)**

Conduite ne traversant pas la commune mais dont les zones d'effet atteignent cette dernière – **DN150-1971-Belfort-Belfort (CI Alstorm 1)**

La canalisation ainsi que les zones de dangers afférentes font l'objet de servitudes d'utilité publique (Arrêté préfectoral 90-2017-11-13-004 du 13/11/17).

**Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme**, sachant que les restrictions supplémentaires liées aux SUP 2 et SUP 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

**SUP1 : 45 m de part et d'autre des canalisations**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

**SUP2 : 5 m de part et d'autre des canalisations**

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**SUP3 : 5 m de part et d'autre des canalisations**

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes SUP associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

G.R.T. Gaz. – DO – PENE  
DMDTT – CTT Urbanisme  
Boulevard de la République BP 34  
62232 ANNEZIN  
03 21 64 79 29

## DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

*Les encarts grisés et écrits en bleu italique correspondent à des préconisations (non réglementaires), complémentaires des prescriptions, permettant d'apporter des informations aux pétitionnaires pour une meilleure intégration architecturale, paysagère et environnementale des projets.*



**TITRE I — Protection du patrimoine naturel et paysager****1- Éléments du patrimoine**

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et de l'article R. 151-41,3° du code de l'urbanisme. L'article L.151-19 stipule que le PLU « [...] peut identifier et localiser les éléments de paysage délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

À titre d'information, un descriptif de préconisations concernant les éléments architecturaux d'une construction ancienne est traité au TITRE II, chapitre 6 de la présente partie.

Les éléments recensés figurent sur le plan de zonage identifiés par le symbole ▲

**Liste des sites et prescriptions :**

ID	Objet *	Prescriptions
A1	<b>Ancienne mairie-école</b> (bâtiment principal) rue des Commandos d'Afrique 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ordonnancement, formes et combinaisons des baies (dont meneaux horizontaux et plusieurs formes d'arcs) ;</li> <li>– Portes de la façade principale ;</li> <li>– Encadrements, chaînages, bandeaux, tableaux ;</li> <li>– Angles de l'avant-corps en briques apparentes au rez-de-chaussée, surmontés de balustrades ;</li> <li>– Volets battants ;</li> <li>– Escalier extérieur principal.</li> </ul> <u>Interdiction</u> des fenêtres de toit sur les pans de toiture donnant sur la rue.
A2	<b>Ancienne mairie-école</b> (bâtiment secondaire) rue des Commandos d'Afrique 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Composition symétrique de la façade principale ;</li> <li>– Grandes baies jumelées par meneau central ;</li> <li>– Encadrements, chaînages d'angles, bandeaux filants ;</li> <li>– Volets battants ;</li> <li>– Double escalier formant perron.</li> </ul>
B	<b>Villa</b> rue Berly (AB 195) 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Composition de la travée en pignon sur rue ;</li> <li>– Baies jumelées ;</li> <li>– Encadrements, chaînages d'angles partiellement en briques apparentes et vernissées, tableaux et cabochons ;</li> <li>– Volets battants, lambrequins ;</li> <li>– Perron, garde-corps en ferronnerie.</li> </ul>

ID	Objet	Prescriptions
C1	Ancienne maison agricole (AB 476) 29 rue des Commandos d'Afrique 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture ;</li> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Volets battants ;</li> <li>- Perron.</li> </ul>
C2	Ancienne maison agricole (AB 453) 27 rue des Commandos d'Afrique 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture ;</li> <li>- Porte de grange cintrée ;</li> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul>
C3	Ancienne maison agricole (AB 532) 16 rue des Commandos d'Afrique 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord et de toiture ;</li> <li>- Porte de grange cintrée ;</li> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Chaînages d'angles ;</li> <li>- Porte d'entrée ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul>
C4	Ancienne maison agricole (AB 553) avenue Aristide Briand 	<u>Conservation des éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porte de grange cintrée ;</li> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Porte d'entrée ;</li> <li>- Volets battants ;</li> <li>- Perron.</li> </ul>
D	Fontaine lavoir rue des Commandos d'Afrique 	<u>À conserver</u>

## 2- Éléments du paysage

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-23 et de l'article R.151-43-5°. L'article L.151-23 stipule que le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ces éléments recensés figurent sur le plan de zonage et sur la carte ci-après :

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
1	Haies paysagère assurant la transition entre la zone UYb (site Techn'Hom) et la zone UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune construction n'est autorisée.</li> <li>- Les arbres présents devront être maintenus et entretenus.</li> <li>- L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.</li> <li>- En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100 %).</li> </ul>
2	Haie paysagère entourant l'étang entre le site Techn'Hom et le Domaine de l'Etang	
3	Arbustes et arbres fruitiers assurant une transition entre la zone urbaine « Sous le Mont » et le massif boisé du Mont	
5	Haie au cœur des jardins ouvriers le long du chemin communal dit du Réservoir	
6	Espace arboré dans la partie sud est du Domaine du Salbert	
4	Espaces verts assurant la gestion alternative des eaux pluviales rue des Hauts Prés	

## TITRE II — Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du PLU, pour lesquelles un renvoi a été fait.

Elles visent à garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions, en évitant les incohérences de volumes, styles, matériaux, couleurs et ambiances.

Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant.

### 1- Constructions neuves et extensions\* du bâti existant

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de CRAVANCHE doit s'y insérer en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène et à la propreté de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

### 2- Implantation et orientations des constructions

Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, et également des constructions et des clôtures environnantes.

Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et du quartier.

#### ➤ Adapter le projet au relief existant

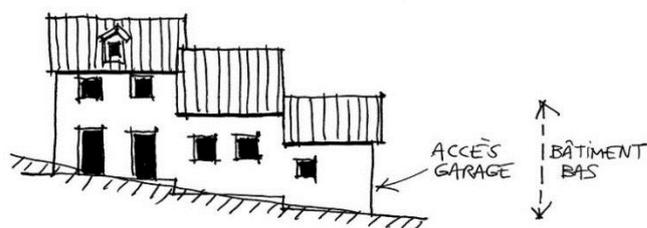
L'implantation\* des constructions respecte le terrain naturel. Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

On utilisera au mieux la pente du terrain en évitant notamment tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

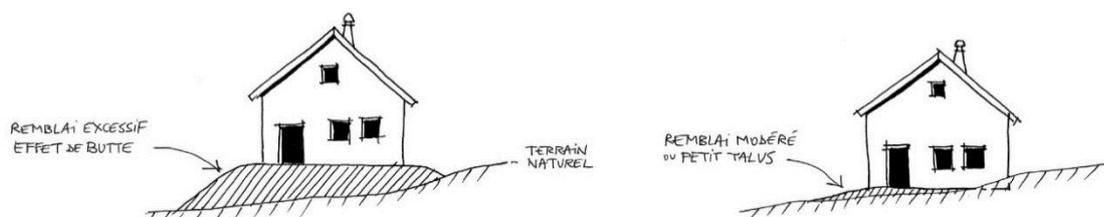
Les affouillements et exhaussements se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » dont les pentes n'excéderont pas 10 % par rapport au terrain naturel.



Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faitage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



**Dispositif refusé :**  
 tout effet de "butte" (devant la maison),  
 ou de "taupinière" (qui surélève la maison).

**Dispositif toléré :**  
 talus ou remblai d'importance modérée  
 et adaptations mineures de la pente du terrain.

*Illustration 1 : Adapter le projet au relief existant Source © AUTB 2010.*

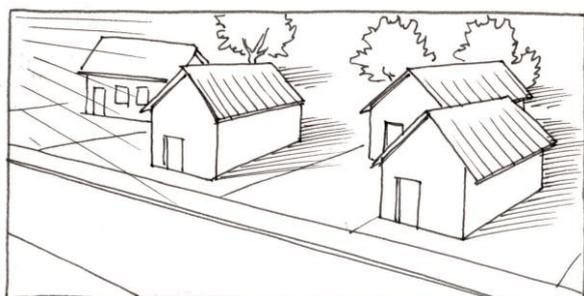
Les sous-sols sont autorisés lorsque la nature des terrains et les réseaux publics enterrés le permettent. En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

### ➤ Implanter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

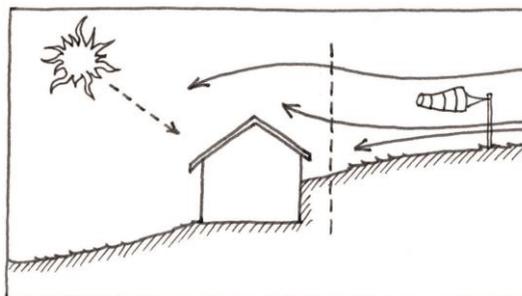
*Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.*

*L'implantation\* du bâtiment doit prendre en compte :*

*- les ombres portées qu'il va générer sur les constructions existantes, sur les espaces à vivre extérieurs (terrasse notamment) et celles que les bâtiments existants créent sur la nouvelle construction.*



*Illustration 2 : Bénéficier des apports solaires  
 Source © AUTB 2010.*



*Illustration 3 : Protéger le bâti des vents*

*- la meilleure orientation pour maximiser les apports énergétiques gratuits qu'apporte le soleil et favoriser les pièces à vivre au Sud en s'inspirant de la conception bioclimatique.  
 - la topographie quand cela est possible pour se protéger des vents froids.*

### ➤ Ne pas systématiquement implanter sa maison au milieu de la parcelle

*L'implantation\* systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain banalisé, où le bâti ne structure plus la rue ni l'espace public.*

*Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles. Il est conseillé d'y porter attention lors du projet d'implantation.*

### ➤ Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle

*L'implantation\* du bâti doit pouvoir permettre les extensions\* futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.*

### ➤ Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

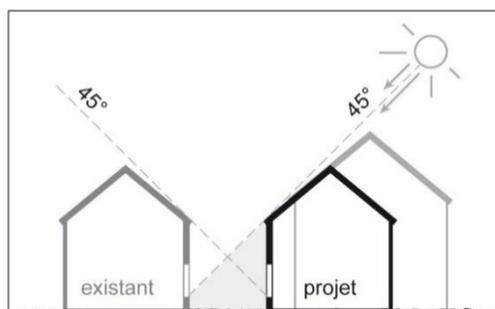


Illustration 4 : Règles de prospect

### 3- Insertion des équipements techniques

Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations sont équipés d'une antenne commune unique par immeuble, sauf impossibilité technique.

Pour les maisons individuelles, on privilégie le raccordement en souterrain ou sous toiture.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade.

**Concernant l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants.** (Article L111-16 du code de l'urbanisme)

La loi prévoit que, notwithstanding les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent de minimiser l'émission de gaz à effet de serre.

**Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur** en applique sur les façades principales et vus depuis l'espace public sont interdits.

Ils doivent être habillés ou intégrés dans la façade, du côté le moins visible depuis l'espace public.



Images à valeur d'illustrations

Sur un pan de toit en pente, **les panneaux solaires\*** sont intégrés à la couverture, et non installés en surépaisseur, sauf impossibilité technique.

Ils sont disposés en un ensemble d'un seul tenant de forme rectangulaire qui, à moins de couvrir la totalité du pan de toit, ne doit être accolé ni au faîtage, ni à l'égout du toit, ni positionné sur les débords\* de toit, et dont la position doit être cohérente avec l'ordonnancement de la façade correspondante.

Un seul modèle (type et taille) est autorisé par toiture.

*Les panneaux solaires\* d'aspect noir sont à privilégier.*

Sur une toiture terrasse\*, les panneaux solaires\* sont positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du dispositif servant de support aux panneaux. La structure du support, lorsque celui-ci est visible du domaine public, doit être habillée de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

### 4- Clôtures

La clôture est le lien entre le bâti et la rue ou le paysage alentour. Elle sépare physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protège éventuellement des regards, des bruits et du vent.

La clôture participe à la composition du paysage rural ou urbain ; elle constitue un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribue à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

Son traitement nécessite donc un soin particulier (hauteur, matériaux, végétation...).

De façon générale, toute plantation dont la hauteur est amenée à dépasser deux mètres doit être plantée à une distance d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative. Les autres plantations doivent être plantées à au moins 0,50 m de la limite séparative. (Code civil)

La hauteur d'une clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte, ou du sol sur son emprise pour une clôture en limite séparative, avant tout remaniement de terrain.

## 5- Traitement paysager des espaces non bâtis

- Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.
- Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places doivent comporter des espaces ombragés, grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 4 places de parking.
- Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions, respectent les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

*On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.*

## 6- Préconisations architecturales concernant les constructions anciennes

*La réhabilitation ou la modification des constructions anciennes doit prendre en compte la conservation et la mise en valeur de leurs spécificités architecturales.*

*Ces édifices comportent notamment en façade des éléments d'architecture et de décor qui participent à leur cachet propre, et par extension à l'image de la commune. Ce sont autant d'éléments qui sont « passés de mode » et ne se retrouvent plus dans les constructions actuelles courantes ; aussi est-il important de ne pas les faire disparaître.*

### **Les baies en général :**

*Les portes et fenêtres d'une construction ancienne ont une fonction pratique et aussi un ordonnancement cohérent en façade. Leur transformation éventuelle doit veiller à ne pas déséquilibrer la façade. Un remplacement de porte ou de fenêtre doit rechercher des proportions équivalentes et une apparence qui se marient aux autres.*

### **Les portes :**

*Les portes d'origine des constructions anciennes étaient en bois, avec parfois une partie vitrée. En cas de remplacement, il est préconisé de ne pas adopter une porte moderne, qui s'adapte mal au caractère du bâti ancien. Au minimum, il convient d'éviter une porte de couleur blanche, qui serait dans la plupart des cas en rupture avec l'image générale de la façade.*

### **Les portes cochères et portes de grange :**

*Celles d'origine étaient également en bois, inscrites dans une baie souvent cintrée. De nos jours, l'espace situé derrière a été reconverti dans la plupart des cas pour une fonction différente et la porte d'origine peut ne plus être adaptée, même si son état demeure satisfaisant. Lors du changement ou de la transformation, il convient autant que possible de :*

- *préserver la forme cintrée de la baie d'origine si tel était le cas ;*
- *conserver le linteau visible s'il est en pierre ou en bois apparent ;*
- *apporter une finition soignée et un ensemble cohérent dans l'image finale de la baie transformée ; éviter la multiplication de matériaux et de couleurs en disharmonie avec le reste de la façade ;*

*Dans tous les cas, il est préférable de transformer l'ensemble de la baie selon un traitement homogène, même si l'image finale de la baie diffère complètement de la baie originelle, plutôt que recourir à l'incrustation d'un élément standard au milieu de la baie comblée par un remplissage quelconque.*

### **Les fenêtres :**

*Les fenêtres des anciennes constructions étaient toujours composées d'un châssis en bois à deux vantaux, souvent constitués de traverses (petits bois) subdivisant le vitrage. Chacun de ces éléments qui est amené à disparaître tend à appauvrir davantage l'image de la façade est à faire perdre le caractère initial du bâtiment. En cas de remplacement lors d'une réhabilitation par exemple, il est préconisé de respecter au minimum les éléments suivants :*

- un châssis de fenêtre comportant deux vantaux ;
- un châssis de fenêtre ayant une teinte qui s'éloigne des couleurs blanches ou trop claires (sauf cas particulier de rappel chromatique avec d'autres éléments en façade de cette teinte) ;
- un châssis en bois sera apprécié.

#### **Les volets battants :**

Lorsqu'ils sont ouverts, chacun des deux vantaux disposés de part et d'autre de la fenêtre occupent une certaine surface de la façade ; c'est autant de surface qui est 'habillée' et enrichit l'image de la façade. C'est pourquoi il est important de conserver et entretenir les volets battants, même si des volets roulants sont installés par commodité.

En cas de volets roulants installés sur une construction ancienne, il convient de ne pas rendre visible les caissons. Si ceux-ci sont disposés en extérieur pour raison technique, l'application d'un lambrequin permet de les masquer élégamment tout en habillant la façade.

#### **Les modénatures et éléments de décor :**

Encadrement des baies, agrafe, appui de fenêtre, linteau, chaînage d'angle, corniche, bandeau filant, et tout autre élément en façade qui participe à son enrichissement visuel doit être préservé et maintenu visible, même en cas de ravalement ou d'isolation. Lors d'un nouveau crépi ou d'une mise en couleur du bâtiment, il convient de les conserver.

Il peut en être de même pour le soubassement si celui-ci est distinct du reste de la façade.

#### **Le perron :**

Lorsqu'il existe, celui-ci apporte un caractère distingué au bâtiment, aussi simple soit-il par ailleurs. Les quelques marches d'accès à la porte principale peuvent être accompagnées d'un garde-corps et d'une rampe en fer forgé. Ces éléments sont bien évidemment à préserver autant que possible.

### **TITRE III — Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies\* publiques.

#### **Il est exigé hors garage et sur le terrain;**

(Le nombre de m<sup>2</sup> pris en compte est celui total après travaux)

Pour les constructions et les extensions destinées à l'habitation, hormis l'ancien site de l'ADIJ en zone UB, au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>.

Sur l'ancien site de l'ADIJ en zone UB (concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation) est exigé :

- 1 place de stationnement hors garage jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération. Il est exigé au minimum :

- pour les activités autorisées, 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre, emplacement de tente, caravane, résidence mobile de loisirs, ou habitation légère de loisirs.

#### **Livraisons**

Les établissements de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## TITRE IV — Équipement et réseaux

### 1- Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie\* publique ou privée qui assure sa desserte.

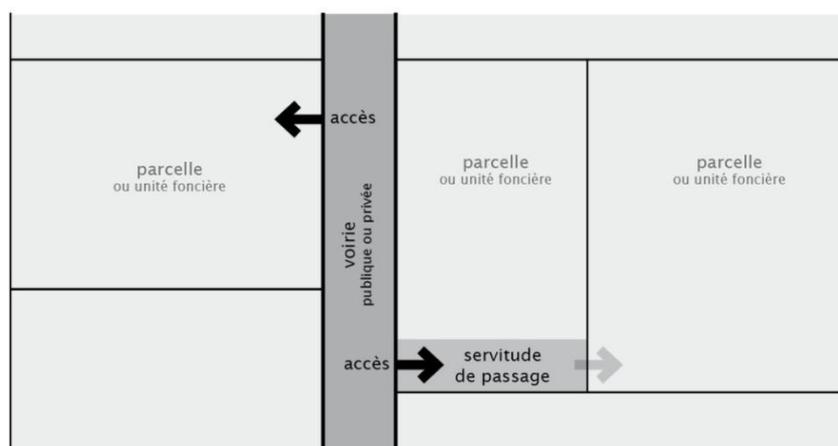


Illustration 5 : Accès direct et servitude de passage

- En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie\* publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du code civil).
- Les caractéristiques des accès aux voies\* publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).
- Les accès sur les voies\* publiques doivent être aménagés, à la charge du propriétaire, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- Sur les sections de voies\* importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.
- L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.  
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.
- Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

### 2- Voirie

Les constructions et installations autorisées sont desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques, formes et dimensions répondent à l'importance du projet ou à la destination ou aux usages des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques minimales **des nouvelles voies publiques ou privées** (hors impasse) desservant des constructions autorisées sont les suivantes :

**Voies à double sens :**

Largeur minimale d'emprise : 6,5 m

Largeur maximale de chaussée: 5,5 m

**Voies à sens unique**

Largeur minimale d'emprise : 5,5 m

Largeur maximale de chaussée: 4 m

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation des piétons et des cycles.

➤ **Chemins pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries doit intégrer les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable, ils seront de préférence de type « voirie partagée ».

Des liaisons avec le réseau de bus et avec les pôles générateurs d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales.

➤ **Les voies en impasse**

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter une emprise maximale de 5,50 mètres. Elles doivent permettre le retournement des véhicules.

Toutefois, la création d'une aire de retournement n'est pas obligatoire lorsqu'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en 2<sup>ème</sup> ligne. Dans ce cas, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 mètres.

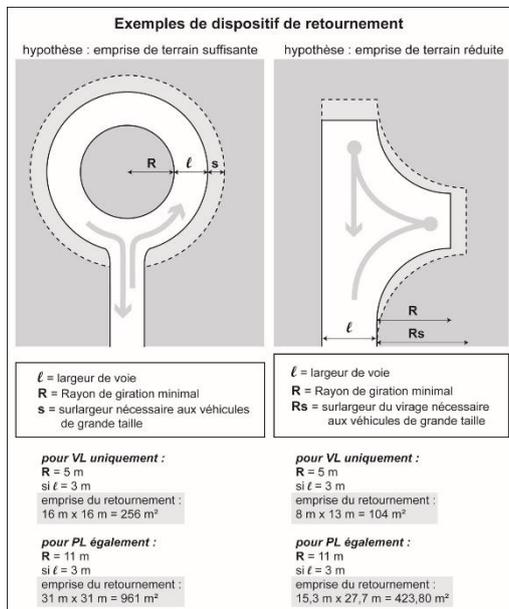


Illustration 6 : Schéma non opposable de dispositif de retournement d'une voie en impasse

### 3- Desserte par les réseaux

➤ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ **Assainissement**

- Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Grand Belfort s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif, lorsqu'il existe.  
Dans le cas contraire, elle doit être munie d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

Le contrôle de conception, l'implantation du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par l'EPCI compétent.

- Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le Grand Belfort, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

#### ➤ **Eaux pluviales**

Les prescriptions fixées par Grand Belfort, en accord avec la réglementation sont les suivantes :

- Tout rejet direct d'eaux pluviales issu des parcelles privées dans le réseau d'assainissement de Grand Belfort est exclu, sauf impossibilité technique à justifier. L'infiltration sur le terrain est à privilégier.
- Le stockage et la restitution à faible débit pour limiter les pics de pollution et les surcharges dans le réseau d'assainissement de Grand Belfort est à prévoir lorsque l'infiltration n'est pas possible. L'écrêtement se fera de préférence par mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (type chaussées réservoir, chaussées drainantes, noues d'infiltration, bassins de retenue eaux pluviales,...). Le débit sera fixé par Grand Belfort selon les capacités du réseau existant.
- Les eaux de parking et de voiries doivent être prétraitées.

#### ➤ **Électricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain ou non visibles à l'extérieur des constructions.

Dans le cas de restauration d'immeuble existant, s'il y a impossibilité technique de raccordement en souterrain, le branchement (limité à 400 volts) peut être assuré par câbles courants sur les façades en la partie supérieure du mur, à la base du toit. Les branchements aériens sur console sont interdits.

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

Les paraboles sont implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

### **TITRE V — Emplacements réservés**

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

RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULÉ	BÉNÉFICIAIRE	Longueur
1	Liaisons piétonnes (Domaine de l'Etang)	Commune	240 m

### **TITRE VI — Périmètre d'inconstructibilité**

Conformément à l'article R.151.31, 2° du code de l'urbanisme, trois périmètres d'inconstructibilité sont identifiés au plan de zonage afin de marquer la présence d'une doline rue Aristide Briand, d'une ancienne décharge entre le « Bois Joli » et « La Combe la Dame » et une zone en pente Val du Salbert.



## DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE



## Dispositions relatives au secteur UA

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- Les industries.
- Les centres de congrès et d'exposition.

#### B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieur à 80 m<sup>2</sup>.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

#### C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis sous conditions :

- Les activités autorisées et leurs extensions\* respectant la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent<sup>5</sup>, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - o ne portent pas atteinte au paysage.
- Une seule annexe\* autre que les garages et d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée par unité foncière.
- Une extension\* de la construction principale, est autorisée dès lors qu'elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur.

<sup>5</sup> Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### A- Implantation\* des constructions

#### Implantation par rapport aux voies<sup>6</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\*

- L'implantation\* des constructions respecte l'alignement de fait comprenant une marge d'implantation correspondant à l'écart compté depuis la voie entre les deux constructions existantes R1 et R2 (cf. Illustration 7 : Alignement de fait)

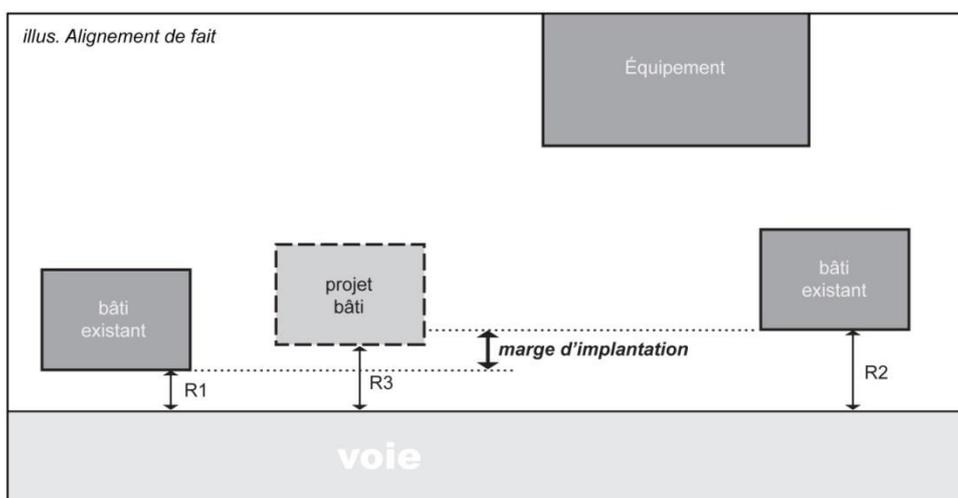


Illustration 7 : Alignement de fait avec une marge d'implantation

- À l'intérieur des marges de recul ( R ) sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons et éléments de décor architecturaux, débords de toitures\* et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- Cette règle ne s'applique pas à l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les annexes\* et les piscines sont implantées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction. Les piscines respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres (1 mètre pour celles dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit).
- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres (margelles comprises).

<sup>6</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le recul minimum imposé non contigus est de 6 m entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité.

### B- Hauteur et volumétrie des constructions

La hauteur de la construction est mesurée au point le plus bas de la façade sur rue.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et 15 m de hauteur totale.
- Les attiques\* sont interdits.
- La hauteur maximale des annexes\* ne peut excéder 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique.

### C- Toitures

- La forme générale de la toiture de la construction principale est à 2 pans. Le faitage principal est parallèle à la voie.
- Les toitures terrasses\* sont interdites, sauf pour les annexes\*.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.
- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

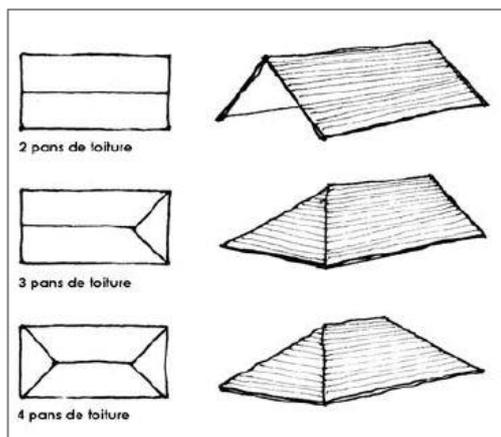


Illustration 8 : Forme générale de la toiture en zone UA

- La pente des toitures est comprise entre 30° et 45° pour les deux pans principaux. La pente minimale ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux annexes\*.
- Sont autorisées les demi-croupes et les pentes variables.
- Pour les constructions principales, les toitures seront en tuiles, dans les tons rouges et bruns sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires\*.
- Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur.
- Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

### D- Façades

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).
- Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Toute modification conserve les éléments architecturaux et décoratifs existants (chaînage d'angles, voûtes, appuis et linteaux de fenêtres, frises...).

- Les volets battants existants sont conservés. En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin).
- Les panneaux solaires\* sont interdits en façade.
- Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du territoire de Belfort.
- Le bois en façade doit respecter les mêmes gammes de coloris.
- Dans la restauration d'immeubles anciens, les linteaux, chaînes d'angles et tous éléments décoratifs en pierre naturelle ne doivent pas être recouverts même en peinture.
- Les extensions\* de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

*Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).*

*Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.*

*Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.*

#### E- Clôtures

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur. Les portiques d'entrée sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.  
Elles doivent être ajourées et assurer une transparence depuis l'espace public. À ce titre, les panneaux pleins sont interdits, de même que les haies entièrement opaques.  
Seule la partie basse des clôtures peut être pleine, sans excéder 0,60 m de hauteur en tout point à partir du niveau du sol.  
Les haies sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.  
La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.
- Les clôtures en limite séparative sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres.  
De manière générale, seule leur partie basse peut être pleine (type mur bahut) sur une hauteur de 0,60 mètre maximum.  
Par exception, en limite séparative uniquement, les éléments pleins sur toute leur hauteur sont autorisés, sous réserve que leur linéaire cumulé n'excède pas un tiers de la longueur totale de la clôture par côté, et à condition de s'harmoniser avec le reste de la clôture et de présenter un aspect qualitatif suffisant.  
Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.

#### F- Espaces non bâtis

Les espaces libres<sup>7</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.  
Le traitement paysager doit représenter au moins 20 % du foncier relatif au projet de construction.

### CHAPITRE III – Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en PARTIE II, Titre IV du présent règlement.

<sup>7</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## Dispositions relatives au secteur UB

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

Ce secteur est concerné par :

- les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du secteur de l'ancien site de l'ADIJ. Les modalités d'aménagement figurent dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle du présent règlement.
- un secteur où la constructibilité est limitée, conformément à l'article R.151.34, 1° du code de l'urbanisme, lié à la présence d'une canalisation de gaz (
- des secteurs d'inconstructibilité, conformément à l'article R.151.31, 2° du code de l'urbanisme.

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les industries.

#### B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, etc...portant atteinte à l'environnement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

#### C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions

- Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble ou des secteurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des principes suivants :
  - o Les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - o Les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - o Les voies principales internes sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.
- L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste du secteur.
- Les activités autorisées et leurs extensions\* respectant la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental)
- Les annexes\*, dès lors qu'elles se limitent à deux par unité foncière et ne dépassent pas au total 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les deux annexes.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévue la construction d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - o ne portent pas atteinte au paysage.

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### A- Implantation\* des constructions

#### Implantation par rapport aux voies<sup>8</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\*

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de fait ou respectent un recul minimum de 3 mètres.
- En cas d'alignement de fait, à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons et éléments de décor architecturaux, débords de toitures\* et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les piscines s'implantent avec un recul de 2 mètres minimum des voies (margelles comprises).

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment divisé par deux ( $H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions en limite séparative sont autorisées<sup>9</sup> :
  - en cas d'implantations\* simultanées et jumelées par le garage ;
  - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « glissant » par exemple : 2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, 4m d'un seul côté.
  - pour les bâtiments de faible importance, accolés ou non à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3m de hauteur totale.

---

<sup>8</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.  
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

<sup>9</sup> Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.

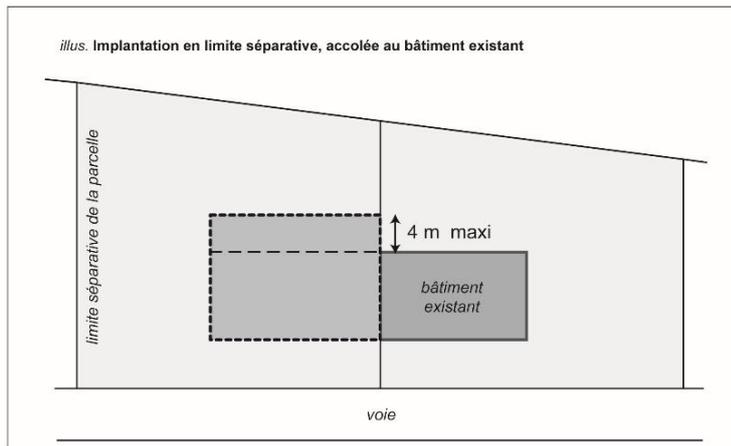


Illustration 9 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UB

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

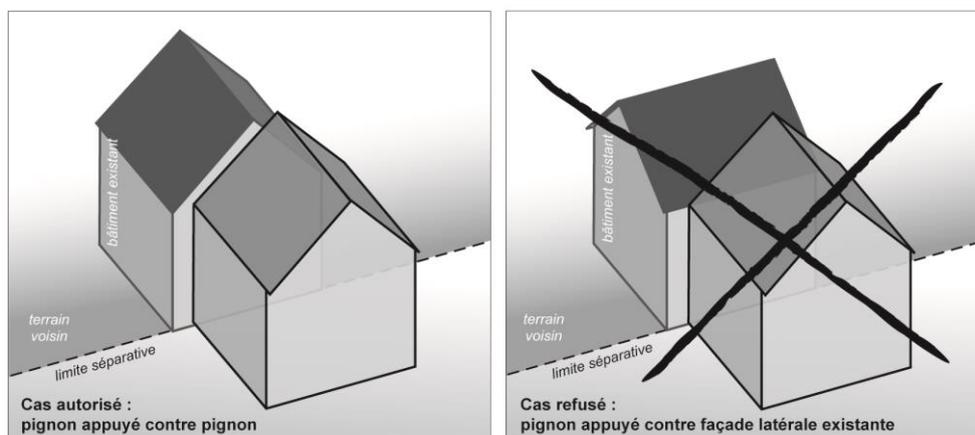


Illustration 10 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UB, cas du pignon en limite

- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le recul minimum imposé entre deux bâtiments est de 6 m entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité.

## B- Hauteur et volumétrie des constructions

La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique. Un niveau habitable sera autorisé au-dessus de cette hauteur limite.

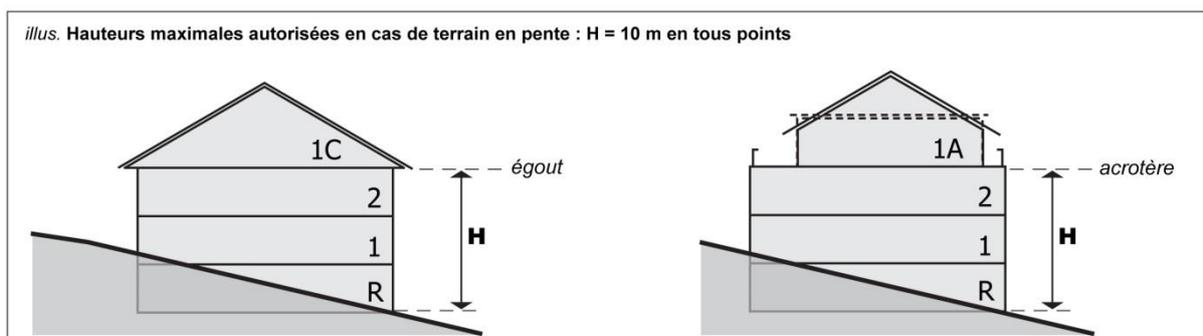
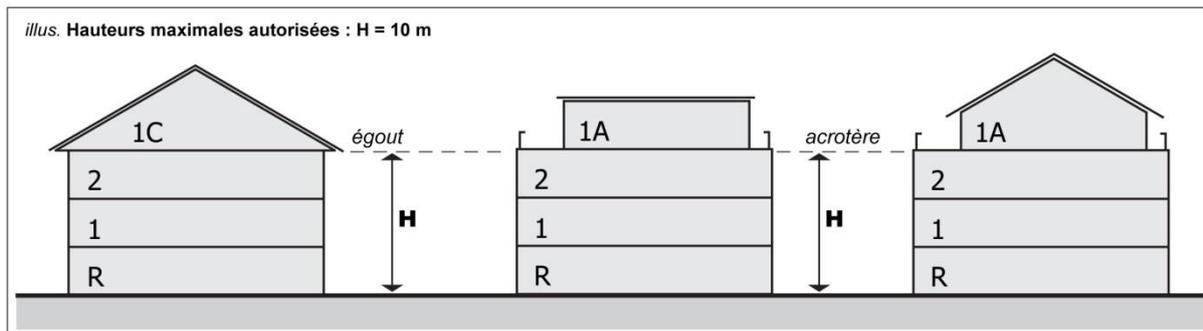


Illustration 11 : Schéma explicatif des hauteurs autorisées en zone UB

- Toutefois, lors d'une implantation\* en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction peut excéder la hauteur maximale autorisée, sans dépasser la hauteur totale<sup>10</sup> de la construction déjà implantée en limite.
- La hauteur des annexes\* ne peut excéder 3,50m de hauteur totale.
- Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.

## C- Toitures

Les toitures seront de préférence à 2 pans. La pente maximum est de 45° dans le cas de pentes identiques et 60° dans le cas de pentes différentes.

## D- Façades

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.

Le bois en façade doit respecter les mêmes gammes de coloris.

Les extensions\* de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

<sup>10</sup> La hauteur totale s'entend comme la hauteur comptée au faîtage.

*Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).*

*Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, peuvent adopter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.*

*Les teintes proposées sont en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prend en compte ces éléments.*

## E- Clôtures

- **Les clôtures donnant sur une voie** (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur.  
La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre en limite de l'espace public . (compté depuis le point le plus bas du terrain)

Seule la partie basse des clôtures peut être pleine, et peut être composée d'un mur bahut, sans excéder 0,60 m de hauteur en tout point à partir du niveau du sol.

La partie haute doit être ajourée et assurer une transparence depuis l'espace public.

Les panneaux pleins sont interdits, de même que les haies entièrement opaques.

Les haies sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.

La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

- **Les clôtures en limite séparative** sont limitées à une hauteur totale de 2 mètres. (compté depuis le point le plus bas du terrain)  
De manière générale, seule leur partie basse peut être pleine (type mur bahut) sur une hauteur de 0,60 mètre maximum.  
Par exception, les éléments pleins sur toute leur hauteur sont autorisés, sous réserve que leur linéaire cumulé n'excède pas un tiers de la longueur totale de la clôture par côté, et à condition de s'harmoniser avec le reste de la clôture et de présenter un aspect qualitatif suffisant.  
Les haies sont composées d'au moins 50% de sujets en essences à feuillage caduc.

## F- Espaces non bâtis

Les espaces libres<sup>11</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

Le traitement paysager doit représenter au moins 30 % du foncier relatif au projet de construction.

## CHAPITRE III – Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en PARTIE II, Titre IV du présent règlement.

<sup>11</sup> *Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

## Dispositions relatives au secteur UCa « Domaine du Salbert »

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A– Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les hébergements.
- Les commerces et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ».
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### B– Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

- Les annexes\*,
- Les constructions démontables ou provisoires,
- Les vérandas,
- Les entrepôts,
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

#### C– Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis sous conditions :

- Les activités autorisées et leurs extensions\* respectant la réglementation environnementale en vigueur.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent<sup>12</sup>, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - o ne portent pas atteinte au paysage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.

### CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.*

---

<sup>12</sup> Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **A- Implantation\* des constructions**

##### **Implantation par rapport aux voies<sup>13</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\***

- Le long des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m.

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

- À proximité de la lisière forestière, les constructions doivent respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite communale

#### **B- Hauteur et volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est de 7m, mesurée entre le point le plus bas de la façade et le point le plus haut à la gouttière.

#### **C- Toitures**

- La forme de la toiture de la construction principale est à 2 pans.
- La pente des toitures est comprise entre 15° et 20°.
- Les toitures sont en tuiles dans les tons rouges, bruns ou gris, sauf en cas de végétalisation ou de pose de panneaux solaires\*.
- Les toitures courbes sont interdites.
- Les attiques\* sont interdits.
- Les lucarnes\* sont interdites.
- Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur. Elles sont limitées à deux rangs sur un même pan de toit. Elles doivent être placées à un mètre minimum en retrait des pignons.
- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### **D- Façades**

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).
- La teinte principale est le blanc ou blanc cassé. Les soubassements sont laissés bruts ou teintés en gris.
- Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être, à l'exception des soubassements.
- Les panneaux solaires\* sont interdits en façade.
- En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin).

#### **E- Clôtures**

Les clôtures sont interdites sauf si elles sont édifiées en limite communale (forêt du Salbert), ou en limite de la zone UCb et de la zone UB.

---

<sup>13</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

#### **F- Espaces non bâtis**

Les espaces libres<sup>14</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

Le traitement paysager doit représenter au moins 50 % du foncier relatif au projet de construction.

### **CHAPITRE III – Équipement et réseaux**

Ce chapitre est développé en PARTIE II, Titre IV du présent règlement.

---

<sup>14</sup> *Les espaces libres* correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## Dispositions relatives au secteur UCb « Cité du Salbert »

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces et activités de services à l'exception de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ».
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous destination 'Bureaux ».

#### B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits

- Les entrepôts.
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

#### C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis sous conditions :

- Une seule annexe\* autre qu'un garage, non visible de la voie desservant la construction.
- Une extension\* de la construction principale, sauf en pignon côté rue.
- Les activités autorisées et leurs extensions\* respectant la réglementation environnementale en vigueur.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent<sup>15</sup> pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - ne portent pas atteinte au paysage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévue la construction d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,

---

<sup>15</sup> Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.*

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### A- Implantation\* des constructions

#### **Implantation par rapport aux voies<sup>16</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\***

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.
- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les annexes\* ne doivent pas être implantées à l'avant de la construction principale.

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

- Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres (2,50 mètres pour les toitures terrasses) peuvent être implantées en limite séparative.

- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres (margelles comprises).

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### B- Hauteur et volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est de 8 m, mesurée entre le point le plus bas de la façade et le point le plus haut à la gouttière.
- La hauteur maximale des annexes\* ne peut excéder 3 m de hauteur totale.

### C- Toitures

- La forme de la toiture de la construction principale est à 2 pans.
- La pente des toitures est comprise entre 30° et 40° pour la construction principale.
- Les toitures sont en tuiles dans les tons rouges ou bruns, sauf en cas de végétalisation ou de pose de panneaux solaires\*.
- Les toitures courbes sont interdites pour toutes les constructions.
- Les attiques\* sont interdits.
- Les lucarnes\* sont interdites.
- Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur. Elles doivent être placées à un mètre minimum en retrait des pignons.
- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

---

<sup>16</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

#### D- Façades

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).
- Les ouvertures de la construction principale, hors garage, sont de forme rectangulaire et plus hautes que larges.
- Les soubassements, mettant en valeur l'architecture de la construction, adoptent une teinte différente de celle utilisée pour la façade ou sont laissés bruts.
- Les extensions\* doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.
- Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort.
- Le bois en façade doit respecter les mêmes gammes de coloris.
- Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être à l'exception des soubassements
- Les panneaux solaires\* sont interdits en façade.
- En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (ou à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin).
- Toute modification conserve, de préférence :
  - les volets battants lorsqu'ils existent ;
  - les moellons apparents en soubassement ;
  - les éléments saillants composant la façade : bandeaux, linteaux, appuis de fenêtres.

#### E- Clôtures

- Clôtures, portail et portillon sont d'aspect homogène : même nature, hauteur, forme et couleur. Les portiques d'entrée sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre<sup>17</sup>.
- Les clôtures doivent être ajourées et assurer une transparence. À ce titre, les panneaux pleins sont interdits, de même que les haies entièrement opaques.
- Seule la partie basse des clôtures peut être pleine, sans excéder 0,60 m de hauteur en tout point à partir du niveau du sol.
- Par exception, en limite séparative uniquement, les éléments pleins sur toute leur hauteur sont autorisés, sous réserve que leur linéaire cumulé n'excède pas un tiers de la longueur totale de la clôture par côté.
- Les haies sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant.

#### F- Espaces non bâtis

Les espaces libres<sup>18</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

Le traitement paysager doit représenter au moins 30 % du foncier relatif au projet de construction.

### CHAPITRE III – Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en PARTIE II, Titre IV du présent règlement.

---

<sup>17</sup> Cette hauteur pourra être réduite dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

<sup>18</sup> Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## Dispositions relatives au secteur UCc « Domaine de l'étang »

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A– Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- La sous-destination « Hébergement »
- Les commerces et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ».
- Les entrepôts,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous destination « bureaux »

#### B– Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

- Les constructions démontables ou provisoires,
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

#### C– Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis sous conditions :

- Une seule annexe d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée par unité foncière.
- Les activités autorisées et leurs extensions\*, respectant la réglementation environnementale en vigueur.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent<sup>19</sup>, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
  - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens,
  - o ne portent pas atteinte au paysage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé.

---

<sup>19</sup> Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.

### A- Implantation\* des constructions

#### Implantation par rapport aux voies<sup>20</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\*

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives sont autorisées sauf en limite des zones UA, UCb, UB, UYb et N :

- En limite des zones UA, UCb, UB, UYb et N, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment divisé par deux ( $H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions implantées en limites séparatives ne sont autorisées :
  - qu'en cas d'implantations\* simultanées et jumelées par le garage ;
  - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « glissant » par exemple : 2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, 4m d'un seul côté.

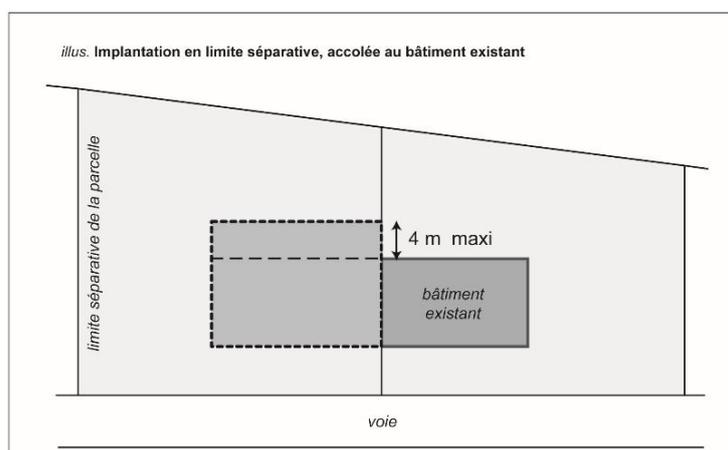


Illustration 12 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCC

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

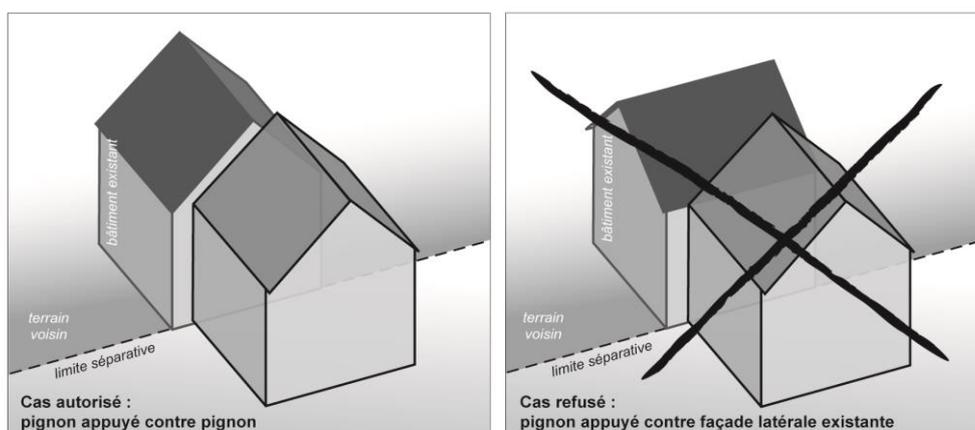


Illustration 13 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCC, cas du pignon en limite

<sup>20</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **B- Hauteur et volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est de 7m, mesurée entre le point le plus bas de la façade et le point le plus haut à la gouttière.
- La hauteur maximale des annexes\* ne peut excéder 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique.

### **C- Toitures**

- Les toitures courbes sont interdites.
- Les attiques\* sont interdits.
- Les lucarnes\* sont interdites.
- Les ouvertures en toiture font partie de la composition de la façade. Elles sont axées sur les fenêtres de l'étage inférieur, alignées entre elles et de même hauteur. Elles doivent être placées à un mètre minimum en retrait des pignons.
- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

### **D- Façades**

- Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).
- Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les couleurs autorisées, issues de la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaborée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort, sont référencées : F1, F2, F5, F6 et F7.
- Le bois en façade doit respecter les mêmes gammes de coloris.
- Les annexes\* doivent recevoir un traitement harmonisé avec la construction principale.

### **E- Clôtures**

- Les limites de l'espace privé peuvent uniquement être matérialisées par des plantations d'une hauteur d'au plus 1,50 m, comptant au moins 50 % de sujets en essences à feuillage caduc et ne formant pas de haie continue opaque.

### **F- Espaces non bâtis**

Les espaces libres<sup>21</sup> de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers. Le traitement paysager doit représenter au moins 40 % du foncier relatif au projet de construction.

## **CHAPITRE III – Équipement et réseaux**

Ce chapitre est développé en PARTIE II, Titre IV du présent règlement.

---

<sup>21</sup> *Les espaces libres* correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

## Dispositions relatives au secteur UY

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A– Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les logements, sauf ceux admis au point C.

#### B– Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont interdits :

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières et de carrières.
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone

#### C– Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Sont admis sous conditions :

- Sont seules admis les logements des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Ils sont intégrés aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone et masqués par des écrans de verdure ou des murets par exemple.

### CHAPITRE II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### A– Implantation\* des constructions

##### **Implantations par rapport aux voies<sup>22</sup> (publiques et privées) ou emprises publiques\***

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique et ne doivent pas, par leur implantation et leur volume, constituer une gêne pour la circulation de la zone.
- Les constructions respectent un recul minimal de 10 mètres en zone UYb.

En cas d'aménagement ou d'extension\* d'une construction existante qui ne respecte pas le recul imposé, le recul doit être identique avec celui du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

<sup>22</sup> La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique\*.

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

Les constructions peuvent s'implanter en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

- sans être inférieure à 5 m **en zone UYa**
- sans être inférieure à 10 m, **en zone UYb**
  - Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un logement autorisé, la construction respectera un recul minimal de 4m.
  - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'espace minimum entre deux bâtiments non contigus\* doit respecter les normes de sécurité.

#### **B- Hauteur et volumétrie des constructions**

- La hauteur de la façade d'un immeuble, sur rue comme sur cour, en tout point, est mesurée entre le niveau au sol avant aménagement (terrain naturel), et l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments d'activités (dans lesquels sont éventuellement intégrés les logements) ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En zone UYb, pour les ouvrages techniques spécifiques, cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

#### **C- Toitures**

Les toitures sont dans les tons rouges ou ardoisés.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses\*, aux toitures végétalisées ou aux équipements de production d'énergie renouvelable.

D'autres teintes sont acceptées, pour des matériaux naturels (zinc, ardoise, cuivre).

#### **D- Façades**

- Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- La couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive. Les façades doivent être de couleurs pastel ou éteintes.
- Le blanc pur et le noir sont interdits.

#### **E- Clôtures**

— Les murs ajourés de deux mètres de hauteur maximum sont autorisés le long des voies sous réserve d'être bâtis en retrait de 50cm de l'emprise de la voie et d'être doublés sur la voie d'une haie d'arbustes à feuilles persistantes d'essences locales qui pourront être utilisés en composition.

#### **F- Espaces non bâtis**

- Les surfaces libres non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement de plus de six places comportent des espaces ombragés, par exemple grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour 4 places de parking, sauf en cas d'impossibilité technique dûment prouvée.

- Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions respectent les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### CHAPITRE III – Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.*

## Dispositions relatives à la zone agricole (A)

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les habitations.
- La restauration.
- Le commerce de gros.
- Les hébergements hôteliers et touristiques.
- Les cinémas.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, sauf la sous-catégorie 'bureau'.

#### B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.

#### C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - Ils doivent se situer à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
  - concernent des fouilles archéologiques.
- **Le secteur identifié au titre des continuités écologiques** sur le plan de zonage doit permettre de maintenir les continuités écologiques :
  - o les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **A- Volumétrie et implantation\* des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 6 m.

### **B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.*

Les enduits et les matériaux de constructions doivent s'intégrer dans l'environnement  
Le matériau et la couleur utilisé en toiture des constructions doit s'harmoniser avec les façades

## CHAPITRE III – Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.*

## Dispositions relatives à la zone naturelle et forestière (N)

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en Partie II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

Cette zone est concernée par un secteur d'inconstructibilité, conformément à l'article R.151.31, 2° du code de l'urbanisme.

### CHAPITRE I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A– Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations sont interdites, à l'exception :

- Des exploitations forestières
- Des constructions autorisées au paragraphe C.

#### B– Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.

#### C– Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Les installations, infrastructures et équipements d'intérêt public nécessaires à des équipements collectifs, si leur implantation est compatible avec le caractère naturel ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- **En secteur Nj**, ne sont autorisées que les constructions de faible importance dont la surface de plancher ne peut pas être supérieure à 10 m<sup>2</sup>, à raison d'un abri par lot de jardin.
- **Les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques** sur le plan de zonage doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :
  - o les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
  - o les plantations qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

- **Les ensembles paysagers (ripisylve, haie, alignements d'arbres, bosquets) identifiés au titre du patrimoine paysager (article L.151-19 du code de**

**l'urbanisme) et de l'intérêt écologique (article L.151-23 du même code), et reportés comme tels au plan de zonage doivent être conservés.**

À ce titre, les aménagements ou travaux à réaliser sur les terrains concernés par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine écologique.

- Ces aménagements ou travaux peuvent être refusés si l'opération projetée nécessite la destruction de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.
- Ne sont autorisées que les aménagements, travaux nécessaires à la gestion alternative et écologique des eaux pluviales et à leur entretien.

## CHAPITRE II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### C- Volumétrie et implantation\* des constructions

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 m.

### D- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Ce paragraphe fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.*

#### En secteur Nj :

- Les enduits et les matériaux des constructions doivent s'intégrer dans l'environnement et le traitement entre les façades et la toiture doit être en harmonie.
- Le fibrociment en plaques ondulées ainsi que la tôle ondulée, métallique, galvanisée ou plastique sont interdits en façade et en toiture.
- Les couleurs autorisées inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort sont référencées :
  - o pour les façades : F9, F13, F14, F15, F16, F19, F20
  - o Les toitures seront en harmonie avec les teintes des façades
  - o Pour le bois peint : P3, P25, P26, P 28 et P14Toutes les teintes de bois naturel sont autorisées.

### E- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles doivent être recrées.

Les espèces végétales ainsi plantées doivent correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, bouleau, frêne,...).

Pour les espaces de circulation, on préférera les chemins en terre battue, en gravillons, en tout-venant par exemple.

## CHAPITRE III – Équipement et réseaux

*Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.*

## ANNEXE : Guide de la couleur

Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort. (UDAP)

**Avertissement :** ce document est en cours de finalisation et d'impression par l'UDAP, il s'agit ici d'une copie dont les teintes peuvent encore varier à l'impression papier. Seule la version imprimée par l'UDAP du guide est la référence, et sera disponible en mairie.

### GUIDE de la COULEUR



Ce que l'on appelle "couleurs PONCTUELLES" sont celles que vous utiliserez pour peindre les petites surfaces, par exemple, les volets, les portes, les portails, les clôtures, les revers de toitures....