



Préfecture du Terr. de Belfort
06 MAI 2008
M. le Maire

Plan Local d'Urbanisme Modification

1.2 Règlement modifié (et Cahier des Prescriptions Architecturales)

- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : AVRIL 2008



— COMMUNE DE VEZELOIS—

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

REGLEMENT MODIFIE

Les pages du règlement qui comportent des modifications figurent ci-après : les modifications apportées sont en *gras italique*.
Ces pages se substituent à celles du document approuvé

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

6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général.

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

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

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

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

6.5. — On laissera la possibilité de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).
Le recul du portail devra tenir compte de cette disposition.

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

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

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

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

7.2. — Toutefois, une implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments ***dont la hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.***

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

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

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

8.1. — Espace minimum

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

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

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

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

ARTICLE U 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

ARTICLE U 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

6.5. — On laissera la possibilité de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, en dehors de l'emprise publique (route ou piste cyclable).
Le recul du portail, pour tenir compte de cette disposition, devra respecter un recul de 5m par rapport à la voie.

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

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

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

7.2. — Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments *dont la hauteur en limite n'excède pas 3 mètres*.

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

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

8.1. — Espacement minimum

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

8.1.2. — Distances minimales :

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

.../...

ARTICLE AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

.../...

Suite de l'article : voir page 20

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

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

ARTICLE AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. — *Pour les constructions individuelles*, 50 % des places exigées sera incorporé à la construction ou réalisé en garage sur terrain naturel.

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

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

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

ARTICLE AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

2.2. — Seuls sont autorisés les abris de jardins familiaux d'une superficie hors œuvre brute limitée à **20 m²**, ne pouvant pas constituer d'habitation saisonnière.

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

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

• Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins.

• Les accès ou servitudes à créer auront une emprise d'une largeur minimale de 4 m.

3.2. — Voirie

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

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

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

4.2. — Assainissement

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

III — VOLUMÉTRIES

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

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

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

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

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

1. — TOITURES

Types de toitures autorisés

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

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

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

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les petites dépendances (maximum 20 m2 de superficie) et abris de jardins.

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

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

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

- **Cheminées**

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

2. — OUVERTURES

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

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

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

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

IV — MATERIAUX ET COULEURS

1. — MATERIAUX

- Sont autorisés : les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, couleur et matière finale, ne détruisent pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage, ...).
- Sont interdits :
 - tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions ;
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts. Les murs bahuts des clôtures, les murs de constructions annexes et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci ;
 - les joints colorés, les garde-corps de balcons en tube.
- **Pour les toitures**, on utilisera la tuile à dominante rouge, de préférence en terre cuite, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation et annexe. Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fera à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.
- **Pour les bâtiments à usage d'activité** (agricole ou autre) **et pour les petites dépendances de l'habitation d'une superficie au plus égale à 20 m² (incluant les abris de jardins)**, des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs). des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement (couleurs).
- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents. En tout état de cause, elle devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

2. — COULEURS

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