



## Plan Local d'Urbanisme Révision "allégée"

---

### 2. Règlement révisé

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

DATE : SEPTEMBRE 2016





# 2- RÈGLEMENT MODIFIÉ

Le nouveau règlement prend en compte :

- les modifications issues de la procédure de modification du 25 novembre 2011, notamment liée à la ZAC du Parc d'innovation des Plutons,
- la suppression de l'emplacement réservé n°20 effectuée lors de la modification simplifiée du PLU le 15 décembre 2011,
- la rectification d'une limite de zone UB/A, issue de la modification simplifiée du PLU le 19 octobre 2012,
- la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ligne Belfort Delle, entériné par arrêté préfectoral n°20150722-0004 « portant déclaration d'utilité publique du projet de réouverture de la ligne Belfort Delle au trafic voyageurs, de suppression et d'aménagement de passages à niveau emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Andelnans, Danjoutin, Delle, Meroux, Morvillars et Sévenans ».

## SOMMAIRE

<b>TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES</b>	p. 2
<b>TITRE II— DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES - U -</b>	p. 9
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA	p. 9
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	p. 17
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY	p. 25
<b>TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER - AU -</b>	p. 29
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUb et AUL	p. 30
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUg	p. 39
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy	p. 48
<b>TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES - A -</b>	p. 54
<b>TITRE V — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N -</b>	p. 60
<b>TITRE VI — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES</b>	p. 64
• I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	p. 65
• II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS	p. 66
• III — TOITURES	p. 66
• IV — LES FACADES	p. 69
• V — LES MATERIAUX ET LES COULEURS	p. 69
• VI — LES CLOTURES	p. 71
• VII — LES PLANTATIONS ET LES HAIES	p. 72
• VIII — REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	p. 72
<b>ANNEXE — REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE DE PUBLICITE</b>	p. 73
<b>TITRE VII — EMBLEMES RESERVES</b>	p. 74

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de MEROUX.

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

---

**2.1** — 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 Chapitre I du code de l'urbanisme (article R 111-1. à R.111-29), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.

Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.

Article R.111-15 relatif aux directives d'aménagement national.

Article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

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

#### **2.3 — Vestiges archéologiques :**

Procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, et par ses décrets d'application, notamment le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, transcrite dans le Livre V du Code du Patrimoine (titre II).

Conformément à l'article 4 du décret du 3 juin 2004, **la saisine du préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements (affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares),
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre 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 du code du patrimoine.

Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme,
- un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code,
- une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code,

- une autorisation de lotir en application des articles R.315-1 et suivants du même code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du même code,

Donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsque la commune sera concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région.

#### **À ce jour, la commune de Meroux n'a pas fait l'objet d'un tel arrêté.**

En outre, la commune de Meroux étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés : « toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (9bis, rue Charles Nodier - 25043 BESANCON CEDEX - ☎ 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie », conformément à la loi du 27 septembre 1941.

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.322-1 et -2 du nouveau code pénal.

#### **2.4. — Lotissements :**

- Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

Ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

- L'article L442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme aura été prononcée postérieurement à un permis d'aménager un lotissement ou à une décision de non opposition à une déclaration préalable, de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L442-9 du code de l'urbanisme), sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L442-10, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente.

Dans les deux dernières hypothèses, la décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

# TITRE I

## — DISPOSITIONS GENERALES —

---

### ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend :

**3.1. — Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2.

- Le secteur **UA** qui correspond village ancien de Meroux.
- Le secteur **UB** qui concerne les extensions récentes de Meroux.
  - o **Deux sous-secteurs UBa** (entre la rue de Belfort et celle du Bosmont, rue de Bourogne) sont des secteurs spécifiques dont les sols peuvent être humides
- Le secteur **UY** qui constitue la zone d'activités du dépôt d'hydrocarbures.

**3.2. — Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3.

Elles comprennent 5 secteurs :

- **le secteur AUa "Touramont"**, à court terme;
- **le secteur AUb "En la Cote"**, également à court terme ;
- **le secteur AUg dédié à la ZAC de la gare TGV**, il et recevra des constructions et aménagements à vocation d'équipements et d'activités ; cette zone est subdivisée en 3 sous-secteurs :
  - o **AUg(a)** : Secteur Gare TGV
  - o **AUg(b)** : Secteur d'activités
  - o **AUg(c)** : Réserve foncière
- Le secteur AUy, qui correspond au secteur de la ZAC du Parc d'innovation des Plutons a pour vocation d'accueillir un parc d'activités.
- **le secteur AUL** à vocation de loisirs, qui concerne les Forts de Meroux et de Vézelois.

**3.3. — Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4.

Elles regroupent les terres agricoles et les exploitations agricoles, et peuvent accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**3.4. — Les zones naturelles et forestières (N)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5.

Ce sont des zones de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers),
- des espaces boisés (classés à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger.

**Un secteur Ne** concerne des terrains à forte valeur écologique au lieu dit « Au Retour ».

**Un secteur NL** recouvre les terrains de sports et de loisirs au lieu-dit « La Praia ».

**Un secteur Np** à vocation paysagère et écologique de la ZAC du Parc d'Innovation des Plutons.

**3.5. — Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés au titre VII du présent règlement.

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

#### ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

---

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme dispose : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

S'agissant des règles de fond, 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.

#### ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

Il s'agit de travaux sur des constructions existantes édifiées sur la base d'une autorisation régulière ou devenue définitive et qui ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment parce que ces règles ont pu évoluer depuis leur édification.

Dans cette hypothèse, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 6 — SINISTRES

---

**En toutes zones**, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 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 sinistrée** (volume inférieur ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction.

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

---

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

- 30 mètres pour la RN19, classée catégorie 4 ;
- 250 mètres pour la RN1019, classée catégorie 2.

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

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan des « Périmètres et contraintes ».

## ARTICLE 8 — RISQUE TECHNOLOGIQUE – PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU DEPOT PETROLIER

---

Conformément à la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, le préfet a transmis à la Commune de Meroux, par courrier en date du 11 décembre 2014, les informations relatives aux risques industriels générés par la société BOLLORE ENERGIE et les préconisations applicables en matière d'urbanisme.

Ces phénomènes et leurs effets ont donné lieu à l'établissement de nouveaux périmètres de risques, identifiés graphiquement selon un code couleur en fonction des effets engendrés :

- **un périmètre P1 d'effets létaux significatifs ou très graves** (violet), pour les effets thermiques et de surpression, dans lequel toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- **un périmètre P2 d'effets létaux ou graves** (rouge) pour les effets thermiques et de suppression issus des 5 phénomènes dangereux.  
Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec le dépôt, d'aménagements et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).  
La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte du dépôt.
- **un périmètre P3 d'effets irréversibles ou significatifs** (orange) pour les effets thermiques et de surpression issus de 5 phénomènes dangereux retenus et énoncés précédemment.  
L'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **un périmètre P4 d'effets de surpression indirects (entre 50 mbar et 20 mbar) ou faibles** (jaune) pour les effets de surpression issus des 5 phénomènes dangereux retenus et énoncés ci-dessus.  
De nouvelles constructions peuvent être autorisées. Néanmoins, celles-ci devront résister à des effets de surpression de 50 mbar.

*Les contraintes d'urbanisation proposées concernent les zones UB, UY, A et N du PLU ; elles varient selon la nature des effets.*

## ARTICLE 9 — CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

---

La commune de MEROUX est traversée par des canalisations de transport d'hydrocarbures et gaz.

La commune est traversée par **un Oléoduc** de défense commune, Langres-Belfort. L'implantation des constructions et les distances d'éloignement de la canalisation sont réglementées par l'arrêté ministériel du 21 avril 1989 :

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation ou ERP der 5<sup>ème</sup> catégorie (hors installations classées)
- 40 m pour les établissements recevant du public (ERP de catégorie 1 à 4 et les installations classées).

Le territoire communal est également concerné par **deux pipelines** exploités par la Société du Pipeline Sud – européen. Cet ouvrage est concerné par ce même arrêté ministériel du 21 avril 1989.

Enfin, le ban communal est traversé par **des canalisations de transport de gaz** haute pression :

- Molraison – Oltingue, dite « Artère des marches du Nord-Est » : DN 900 mm
- Dessenheim – Andelnans : DN 250 mm
- Andelnans– Montbéliard : DN 200 mm
- Antenne de Delle : DN 100 mm

En raison des risques potentiels qu'elles représentent, ces dernières donnent lieu à des études de sécurité. Trois niveaux de danger pour la vie humaine sont ainsi définis conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

- zones des dangers significatifs
- zone des dangers graves
- zone des dangers très graves.

Ces canalisations constituent des servitudes d'utilité publique ; il est par conséquent possible de les consulter sur le plan des servitudes établi par l'Etat.

#### ARTICLE 10 — ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine le 14 décembre 2006 délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

#### ARTICLE 11 — CLOTURES

---

**Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007,** 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.

Dans ce cas, le conseil municipal doit prendre une délibération dans ce sens.

Le Conseil Municipal a pris cette délibération le 16 novembre 2007 soumettant les clôtures à déclaration préalable sur le territoire communal.

#### ARTICLE 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

— **Aux termes de l'article R111-6 du Code de l'urbanisme :**

*« 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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. »*

— **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.

— **Conformément à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*



## TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

---

La zone urbaine de MEROUX est composée de trois secteurs :

- Le secteur UA correspond à la partie du village ancien.
- Le secteur UB concerne les extensions plus récentes du village.
- Le secteur UY constitue la zone d'activités spécifique du dépôt d'hydrocarbures.

### — DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA —

#### CARACTERE DU SECTEUR

---

Elle couvre le village ancien de MEROUX. Elle est immédiatement constructible.

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

---

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

---

- 1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement ou au paysage (à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage), sauf les stockages de bois.
- 1.6** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UA2.
- 1.7** — Les terrains de camping et caravanage, ainsi que le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui autorisé en article UA 2.
- 1.8** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.9** — 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.
- 1.10** — Les nouvelles constructions agricoles (hangars, remises, granges...).
- 1.11** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

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

---

**2.1.** — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental, Réglementation ICPE...).

**2.2.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.2.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

**2.2.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

**2.3.** — Le stationnement d'une caravane non habitée, à condition qu'elle se situe sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

**2.5.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera intégré dans le bâtiment ou masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.6.** — L'aménagement, extension, création de bâtiment agricole pour les exploitations existantes s'il est impossible de les édifier ou de les étendre en zone A.

**2.7.** — Les dépendances du bâtiment principal seront : soit accolées à celui-ci, soit regroupées dans un même bâtiment (une seule dépendance isolée par unité foncière).

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

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

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

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

**3.1.7.** — 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 sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

## **3.2. — Voirie**

### **3.2.1. — Prescriptions générales**

Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée de 4 m minimum. Elles devront permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Des caractéristiques particulières seront autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

### **3.2.2. — Les voies en impasse**

Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

## **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

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

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

**4.2.2.** — Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), seront équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de la construction de la nouvelle station de dépollution.

**4.2.3.** — 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.

**4.2.4.** — Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article UA2, l'autorisation de branchement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la CAB, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

**4.2.5.** — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

### 4.3 — Electricité, 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.

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

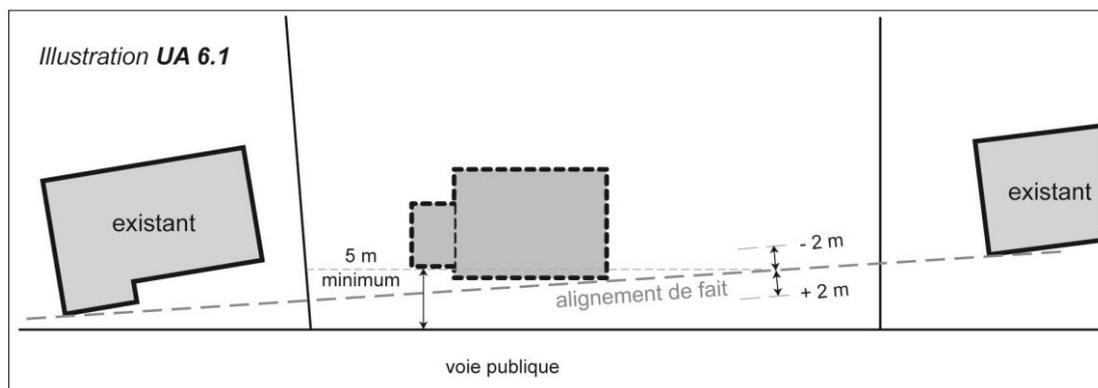
## ARTICLE UA 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé sauf lors de l'obligation de la mise en place d'un assainissement autonome, dans l'attente d'un raccordement à la nouvelle station d'épuration, où un minimum de 7 ares est exigé.

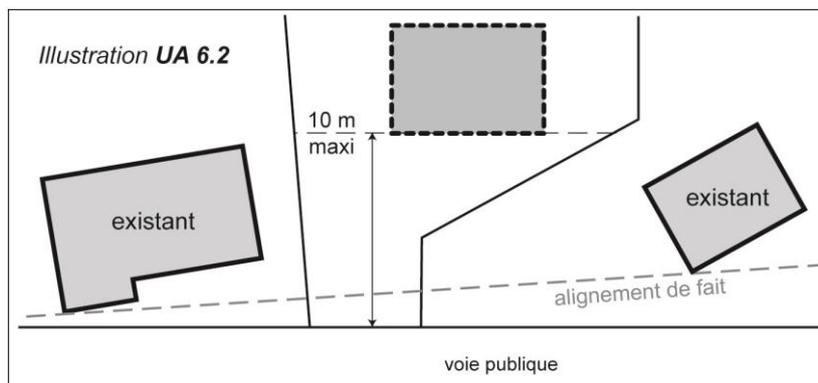
## ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** — Les constructions s'implanteront à l'alignement de fait des constructions existantes, plus ou moins 2 mètres.

Les garages ouvrant sur la voie devront toujours être en recul de l'alignement de la voie d'au moins 5 mètres.



**6.2** — Lorsque l'alignement de fait n'est pas apparent, ou rend une parcelle inconstructible du fait de sa forme ou de sa topographie, ou pose un problème de sécurité routière, la construction envisagée respectera un recul jusqu'à 10 mètres.



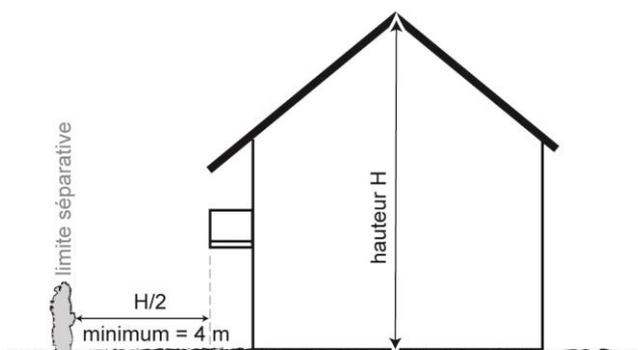
**6.3** — Les piscines extérieures seront implantées à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.4** — 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 UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

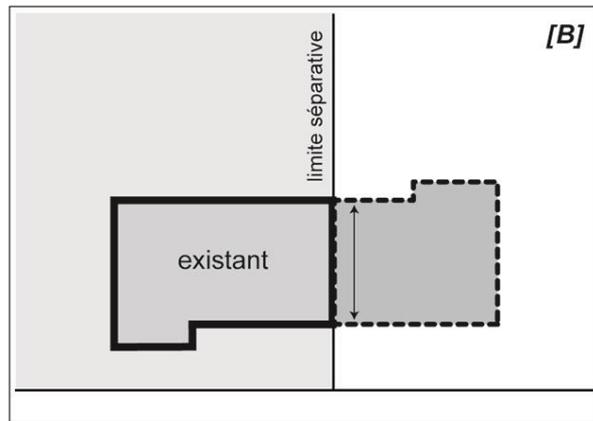
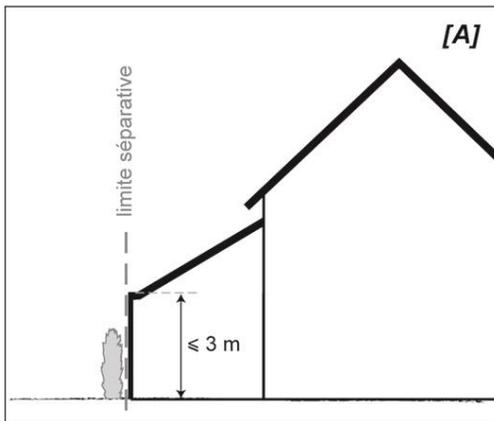
**7.1** — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



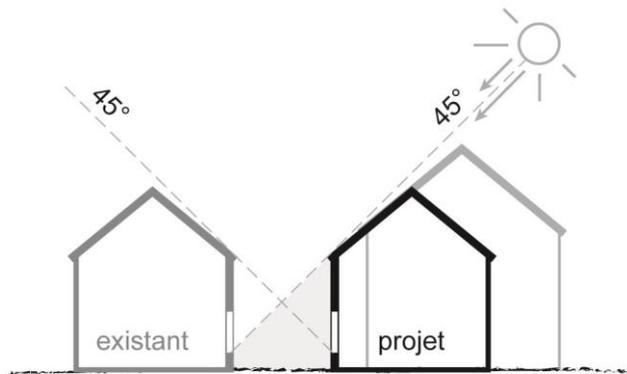
**7.2** — Toutefois, sont autorisés jusqu'en limite séparative, tout en respectant la règle de prospect définie à l'article 7.3 :

- Les murs, dépourvus de toute ouverture, d'une hauteur maximale de 3,00m à l'égout du toit. Voir schéma [A]
- Une construction de profondeur équivalente accolée à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative. Les maisons jumelées sont donc admises et devront présenter un ensemble architectural harmonieux. Voir schéma [B]



### 7.3 — Prospect

Les bâtiments 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.



7.4 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

7.5 — Les piscines extérieures seront implantées à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

7.6 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

## ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

### 8.2. — Espace minimum

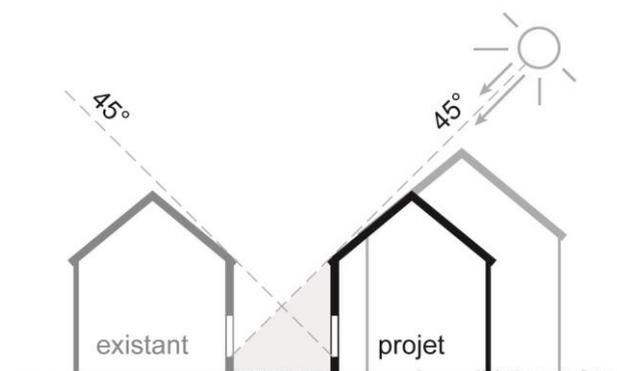
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

### 8.3. — 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.

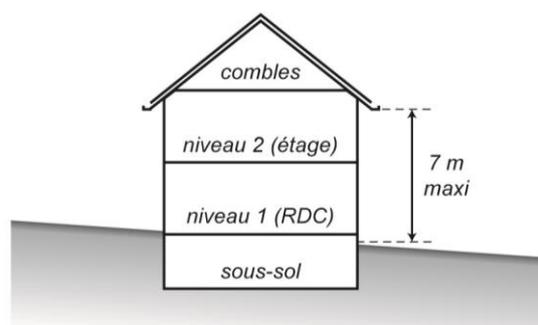


### ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

Non règlementé

### ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** — La hauteur des constructions d'habitation et d'activité n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et de deux niveaux (1 rez de chaussée et 1 étage droit) plus combles aménageables, sans excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au niveau de la construction.



**10.2.** — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction (avant travaux) par rapport à l'égout du toit.

**10.3.** — Dans l'hypothèse d'une construction sur sous-sol enterré, il est conseillé de réaliser une étude pédologique dans les secteurs réputés humides.

### ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales au Titre VI du présent règlement.

### ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

**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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès (ces accès pouvant être communs à plusieurs places de stationnement).

**12.2.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour toutes constructions à usage d'habitat et d'équipements collectifs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.3.** — Il est exigé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions collectives à usage d'habitation :
  - 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.
- pour les activités autorisées :
  - Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.
  - Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

Voir pour complément, les régimes dérogatoires dans les dispositions générales, à l'article 12.

#### ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale seront obligatoirement panachées (espèces variées ne comprenant pas plus de 25% de conifères).

**13.2.** — Les vergers ainsi que les beaux arbres existants sur les parcelles, devront, dans la mesure du possible, être maintenus, entretenus ou remplacés.

**13.3.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

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

#### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

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

## — DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB —

### CARACTERE DU SECTEUR

---

Elle couvre les extensions récentes de MEROUX. Elle est considérée comme déjà viabilisée et équipée. Elle est immédiatement constructible.

- Elle comprend deux secteurs UBa, qui devront faire l'objet d'une étude pédologique et hydrologique préalablement à son aménagement (*un secteur entre la rue de Belfort et celle du Bosmont et un, rue de Bourogne*).

Elle est concernée par les périmètres de protection P2, P3 et P4 (soit respectivement rouge, orange et jaune) autour du dépôt BOLLORE, tels que mentionnés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

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

---

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

---

**1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3.** — Les stations-service.

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

**1.5** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement (à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage) **sauf** le stockage de bois.

**1.6** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB2.

**1.7** — Les terrains de camping et caravanage, ainsi que le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui autorisé en article UB 2.

**1.8** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.9** — 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.

**1.10** — Les nouvelles constructions agricoles (hangars, remises, granges...), à l'exception de celles autorisées en UB-2.7.

**1.11** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

**1.12** — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage.

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

---

**2.1.** — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental, Réglementation ICPE...).

**2.2.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.2.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc...).

**2.2.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

**2.3.** — Le stationnement d'une caravane non habitée, à condition qu'elle se situe sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

**2.5.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles ; ce local sera ou intégré dans le bâtiment, ou masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.6.** — En secteurs UBa, une étude pédologique et hydrologique sera réalisée préalablement à l'aménagement.

**2.7.** — L'aménagement, extension, création de bâtiment agricole pour les exploitations existantes si il est impossible de les édifier ou de les étendre en zone A.

**2.8.** — Les dépendances du bâtiment principal seront : soit accolées à celui-ci, soit regroupées dans un même bâtiment (une dépendance isolée par unité foncière).

**2.9.** — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**2.10.** — Dans le périmètre de protection P4, aux effets de surpression indirects ou faibles, les nouvelles constructions sont autorisées, dès lors qu'elles résistent à des effets de surpression de 50 mbar

**2.11.** — Dans le périmètre de protection P3, aux effets irréversibles ou significatifs, sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

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

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

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

**3.1.7.** — 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 sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — En secteur UBa (rue du Bosmont) les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de l'Emplacement réservé n°17.

## **3.2. — Voirie**

### **3.2.1. — Prescriptions générales**

Les constructions et installations autorisées en zone UB doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée de 5 m minimum. Elles devront permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Des caractéristiques particulières seront autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

### **3.2.2. — Les voies en impasse**

Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

## ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. — Eau

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

### 4.2. — Assainissement

**4.2.1.** — Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

**4.2.2.** — Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), seront équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de la construction de la nouvelle station de dépollution.

**4.2.3.** — 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.

**4.2.4.** — Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article UB2, l'autorisation de branchement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la CAB, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

**4.2.5.** — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

### 4.3 — Electricité, 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.

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

## ARTICLE UB 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé sauf lors de l'obligation de la mise en place d'un assainissement autonome, dans l'attente d'un raccordement à la nouvelle station d'épuration, où un minimum de 7 ares est exigé.

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

---

**6.1** — Les constructions respecteront un recul par rapport aux voies compris entre 4 et 10 mètres.

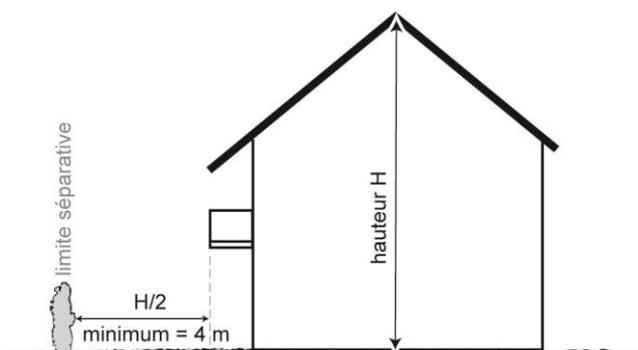
**6.2** — Les garages ouvrant sur la voie devront toujours être en recul de l'alignement de la voie d'au moins 5 mètres.

**6.3** — Les piscines extérieures seront implantées à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.4** — 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.

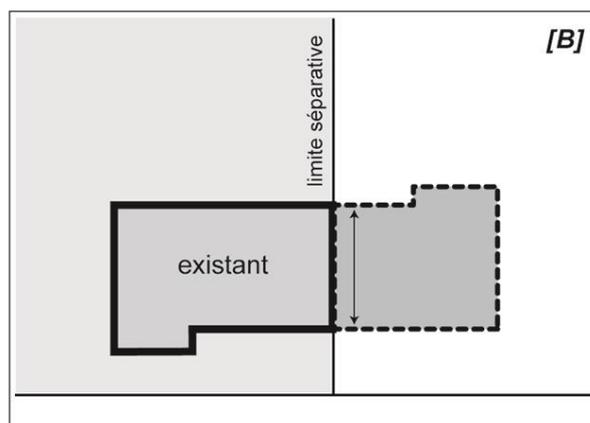
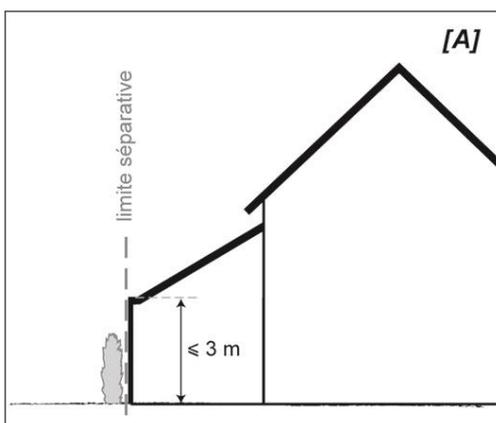
## ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**7.1** — La distance comptée horizontalement 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 hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



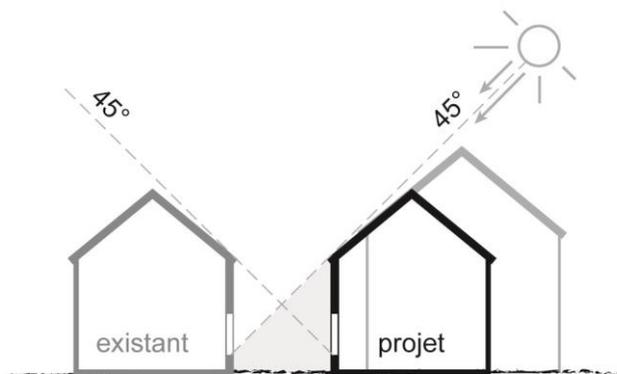
**7.2** — Toutefois, sont autorisés jusqu'en limite séparative, tout en respectant la règle de prospect définie à l'article 7.3 :

- Les murs, dépourvus de toute ouverture, d'une hauteur maximale de 3,00m à l'égout du toit. Voir schéma [A]
- Une construction de profondeur équivalente accolée à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative. Les maisons jumelées sont donc admises et devront présenter un ensemble architectural harmonieux. Voir schéma [B]



### 7.3 — Prospect

Les bâtiments 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.



7.4 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur avec un minimum de 4 m.

7.5 — Les piscines extérieures seront implantées à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

7.6 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

## ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

### 8.2. — Espace minimum

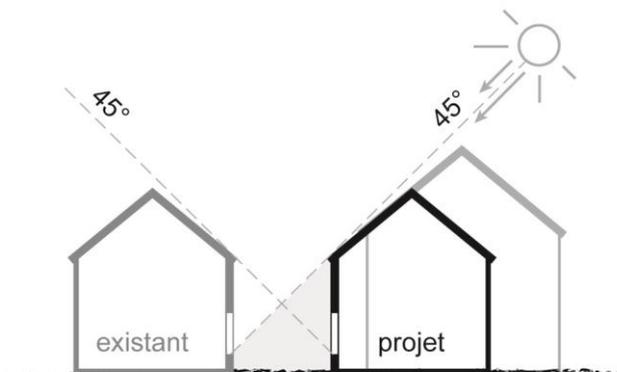
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

### 8.3. — 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.



## ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

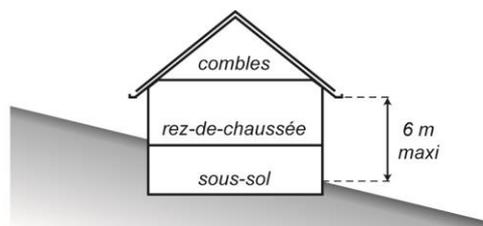
L'emprise<sup>1</sup> au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 50% du terrain pour les constructions à usage mixtes (activités ou services et habitat).

## ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1** — La hauteur des constructions d'habitation et d'activité n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au niveau de la construction.



**10.2** — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction (avant travaux) par rapport à l'égout du toit.

**10.3.** — Dans l'hypothèse d'une construction sur sous-sol enterré, il est conseillé de réaliser une étude pédologique dans les secteurs réputés humides.

**10.4.** — Les sous-sols sont interdits en secteur UBa.

## ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales au Titre VI du présent règlement.

## ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

**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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès (ces accès pouvant être communs à plusieurs places de stationnement).

**12.2.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitat et d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.3.** — Il est exigé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions collectives à usage d'habitation :
  - 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.
- pour les activités autorisées :
  - Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.
  - Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

---

<sup>1</sup> L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

Voir pour complément, les régimes dérogatoires dans les dispositions générales, à l'article 12.

#### ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale seront obligatoirement panachées (espèces variées ne comprenant pas plus de 25% de conifères).

**13.1.** — Les vergers ainsi que les beaux arbres existants sur les parcelles, devront, dans la mesure du possible, être maintenus, entretenus ou remplacés.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

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

#### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

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

## — DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY —

### CARACTERE DU SECTEUR

---

Elle recouvre les terrains affectés à un dépôt d'hydrocarbures Bolloré et à l'activité qui y est liée. Seule celle-ci est autorisée conformément à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Elle est directement concernée par les quatre périmètres de protection autour du dépôt BOLLORE, tels que mentionnés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

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

---

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

---

**1.1** — Dans le périmètre de protection P2, aux effets létaux ou graves, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec le dépôt, d'aménagements et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumise à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

**1.2** — Dans le périmètre de protection P1, aux effets létaux significatifs ou très graves, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

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

---

**2.1.** — Sont autorisés les constructions liées au dépôt d'hydrocarbures existant, ainsi que l'aménagement de voie ferrée existante pour le transport de voyageurs et de fret.

**2.2.** — Dans le périmètre de protection P2, des effets létaux ou graves, la construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte du dépôt.

### SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UY 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

##### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — 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).

**3.1.2.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

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

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

## **3.2. — Voirie**

### **3.2.1. — Prescriptions générales**

Les constructions et installations autorisées en zone UY doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

## **ARTICLE UY 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

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

### **4.2. — Assainissement**

Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

### **4.3 — Electricité, 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.

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

## **ARTICLE UY 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Elles respecteront un recul correspondant aux études de danger en vigueur.

## **ARTICLE UY 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Elles respecteront un recul correspondant aux études de danger en vigueur.

## **ARTICLE UY 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Elles respecteront un recul correspondant aux études de danger en vigueur.

#### ARTICLE UY 9 — EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UY 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Aucun bâtiment ne peut avoir une hauteur supérieure à celui le plus élevé déjà existant.

#### ARTICLE UY 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions à usage d'habitation autorisées sur le site respecteront les dispositions de l'article UB11.

Non réglementé pour les autres constructions.

#### ARTICLE UY 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UY 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Non réglementé.

### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UY 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

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

### TITRE III

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone AU est réservée à l'urbanisation future de Meroux, dont la particularité est de disposer de fonctions très diverses : habitat, culture et loisirs, des équipements structurants au niveau interdépartemental avec la gare TGV-TER, des activités associées au secteur gare et une zone de développement économique communautaire à vocation tertiaire en contact avec le site autour de la gare.

Les zones AU sont déclinées en trois grands secteurs en fonction de leur vocation :

- Les secteurs **AUa**, **AUb** à vocation d'habitat au cœur du village et **AUL** correspondant aux équipements de culture et de loisirs,
- Le secteur **AUg** éloigné du village, concernant le secteur gare avec ses équipements et activités toutes liées,
- Le secteur **AUy** en bordure du secteur AUg et en limite communale au sud concernant une zone d'aménagement à vocation économique dite « Parc d'Innovation des Plutons ».

Les modalités d'aménagement de chaque secteur figurent dans le document 1-4 « Orientations d'aménagement » du PLU à l'exception du secteur AUL spécifiques à l'activité des forts existants (culture et loisirs).

Les modalités d'aménagement du secteur AUy figurent dans le document 1-3. « Orientations d'aménagement » du présent dossier.

## — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa, AUb et AUL —

### CARACTERE DES SECTEURS

---

Les secteurs AUa et AUb sont réservés à l'urbanisation future à vocation d'habitat de Meroux.

Ces secteurs sont :

- **Le secteur AUa « Touramont »** qui pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser en une ou plusieurs phases ou tranches opérationnelles.
- **Le secteur AUb « En la Cote »** s'ouvrira à l'urbanisation lorsque les viabilités seront apportées de manière commune à la zone UB qui la jouxte. Il pourra également s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à réaliser en une ou plusieurs phases opérationnelles.

Les secteurs AUL : caractérisés par leurs fonctions culturelles et de loisirs, ils comprennent les forts de Meroux et de Vézelois.

Les modalités d'aménagement des secteurs AUa et AUb figurent dans le document « Orientations d'aménagement » du présent P.L.U.

Les secteurs AUL ne sont pas couverts par des orientations d'aménagement compte tenu de leurs activités liées spécifiquement aux forts existants.

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

---

#### ARTICLE AUa, AUb et AUL 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.** — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble), à l'exception du secteur AUL.

**1.2.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

**1.3.** — Les stations-service.

**1.4.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

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

**1.6.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...), les abris pour animaux.

**1.7.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

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

**1.10.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AUa et AUb 2.

**1.11.** — Les terrains de camping et caravanage, ainsi que le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui autorisé en article AUa et AUb 2.

1.12. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

1.13. — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage.

## ARTICLE AUa, AUb et AUL 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

2.1. — Les constructions et installations seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront 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 opérationnelles, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

- Pour le secteur AUa, chaque opération se fera sur un minimum de 1 ha, de manière à mutualiser les coûts de viabilité. La dernière tranche peut faire moins d'un hectare.
- Pour le secteur AUb, l'aménagement sera réalisé en une seule opération.

Pour les secteurs AUa et AUb, l'aménagement respectera les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement » du présent dossier.

2.2. — Les activités, à condition que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental, Réglementation ICPE...).

2.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

2.3.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, chaufferies, etc...).

2.3.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

2.4. — Le stationnement d'une caravane non habitée, à condition qu'elle se situe sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.5. — Les dépendances du bâtiment principal seront : soit accolées à celui-ci, soit regroupées dans un même bâtiment (une seule dépendance isolée par unité foncière).

### 2.6. — Dans le secteur AUL

Seuls sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires aux activités culturelles et de loisirs.

2.7. — Dans le secteur AUb : les viabilités primaires (dessertes et réseaux) seront réalisées en commun avec la zone UBa « En la Côte ».

2.8. — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 3.1. — Accès

**3.1.1.** — Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne le passage sur les fonds voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

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

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

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

**3.1.7.** — 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 sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

### 3.2. — Voirie

#### 3.2.1. — Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées en zone AUa et AUb doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les largeurs de voies publiques à créer seront, le cas échéant, déterminées par les emplacements réservés portés au plan de zonage.

Les voies à créer auront une emprise d'au moins 7 mètres.

Les emprises comprendront : la chaussée, les accotements, trottoirs, banquettes engazonnées...

#### 3.2.2. — Les voies en impasse

Les voies en impasse (desservant 3 habitations et plus) comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 mètres, sans obligation de réaliser une aire de retournement.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

## **ARTICLE AUa, AUb et AUL 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

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

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1. —** Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

**4.2.2. —** Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), seront équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de la construction de la nouvelle station de dépollution.

**4.2.3. —** 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.

**4.2.4. —** Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées à l'article UB2, l'autorisation de branchement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la CAB, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

**4.2.5. —** Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
- le réseau public s'il existe et géré par les services de la CAB, qui détermineront le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

### **4.3 — Electricité, 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.

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

## **ARTICLE AUa, AUb et AUL 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé sauf lors de l'obligation de la mise en place d'un assainissement autonome, dans l'attente d'un raccordement à la nouvelle station d'épuration, où un minimum de 7 ares est exigé.

ARTICLE AUa, AUb et AUL 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Les constructions respecteront un recul par rapport aux voies compris entre 4 et 10 mètres.

6.2 — Il sera imposé un recul de la clôture permettant le stationnement d'au moins un véhicule hors clôture (espace aménagé et entretenu) - voir article 12.

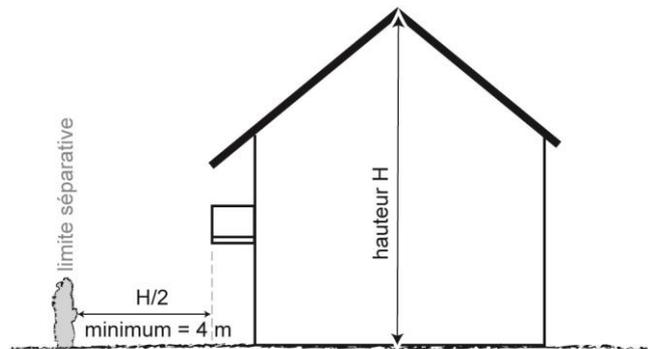
6.3 — Les piscines extérieures (margelles comprises) seront implantées à 4 m minimum des limites.

6.4 — 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 AUa, AUb et AUL 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

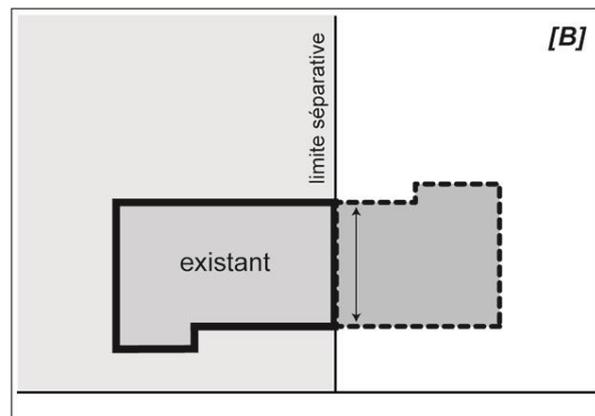
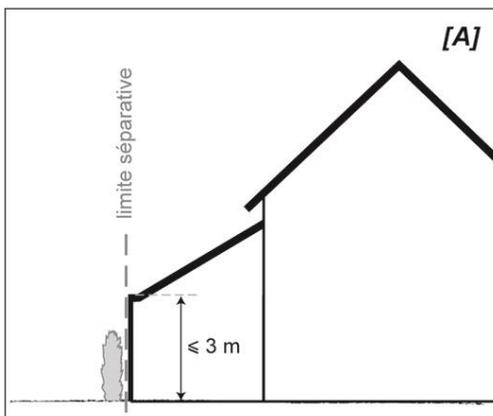
7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



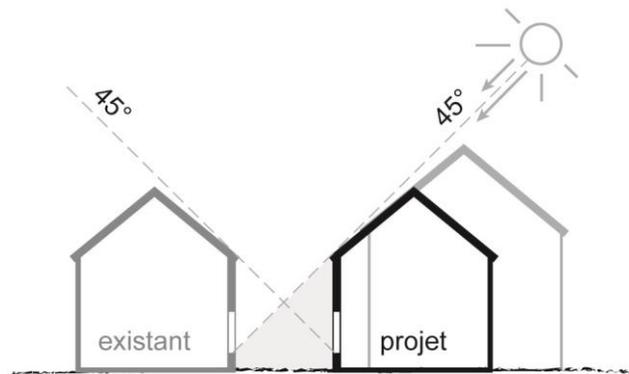
7.2 — Toutefois, sont autorisés jusqu'en limite séparative, tout en respectant la règle de prospect définie à l'article 7.3 :

- Les murs, dépourvus de toute ouverture, d'une hauteur maximale de 3,00m à l'égout du toit. Voir schéma [A]
- Une construction de profondeur équivalente accolée à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative. Les maisons jumelées sont donc admises et devront présenter un ensemble architectural harmonieux. Voir schéma [B]



### 7.3 — Prospect

Les bâtiments 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.



7.4 — Les constructions à usage d'activité ne pourront être implantées à une distance de la limite séparative inférieure à leur hauteur.

7.5 — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

7.6 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

## ARTICLE AUa, AUb et AUL 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — La (les) dépendance(s) du bâtiment principal sera (seront) de préférence accolée(s) à celui-ci. Dans le cas contraire, il convient de respecter l'espace minimum prévu à l'article 8.2.

### 8.2. — Espace minimum

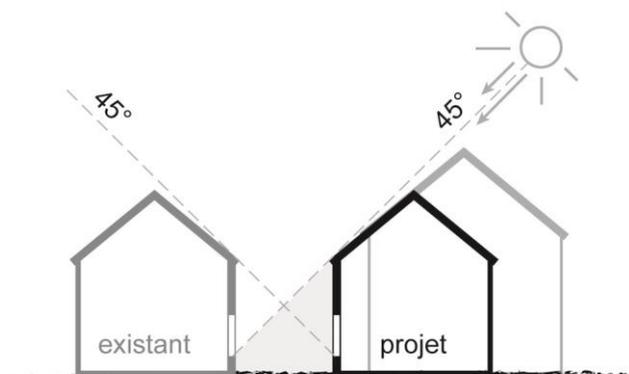
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'espace minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

### 8.3. — 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.



## ARTICLE AUa, AUb et AUL 9 --- EMPRISE AU SOL

---

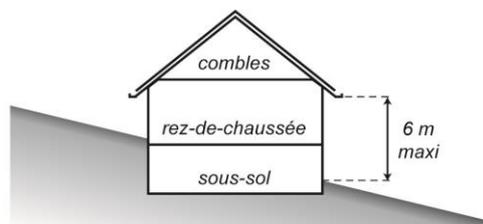
**9.1.** — L'emprise<sup>2</sup> au sol des constructions ne peut excéder 30 % du terrain.

**9.2.** — En secteur AUL : non réglementé

## ARTICLE AUa, AUb et AUL 10 --- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1** — La hauteur des constructions d'habitation et d'activité n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au niveau de la construction.



**10.2.** — La hauteur des dépendances et abris non accolés n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction (*avant travaux*) par rapport à l'égout du toit.

**10.3.** — Dans l'hypothèse d'une construction sur sous-sol enterré, il est conseillé de réaliser une étude pédologique dans les secteurs réputés humides.

**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 AUa, AUb et AUL 11 --- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**11.1.** — Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales au titre VI du présent règlement).

**11.2.** — En secteur AUL, seuls 's'appliquent le préambule et le chapitre I du cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

## ARTICLE AUa, AUb et AUL 12 --- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

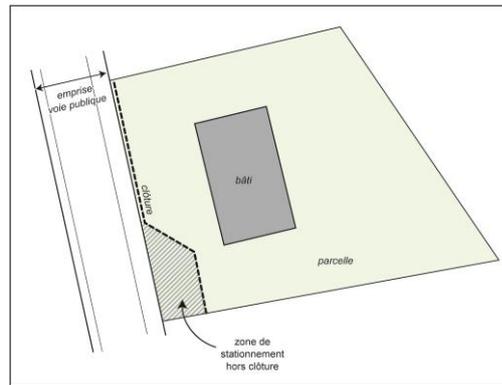
---

**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.

---

<sup>2</sup> L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

**12.2.** — Pour toutes les nouvelles constructions, on réservera au moins une place de stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



*Exemple de réalisation non opposable*

**12.3.** — Il est exigé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions collectives à usage d'habitation :
  - 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>.
- pour les activités autorisées :
  - Au minimum, 1 place pour chaque membre du personnel.
  - Le nombre de place doit être adapté au fonctionnement de l'activité.

Voir pour complément, les régimes dérogatoires dans les dispositions générales, à l'article 12.

**12.4.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitat et d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.5** — En secteur AUL. : Article non réglementé

## ARTICLE AUa, AUb et AUL 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

Les haies vives composées d'arbustes d'essence locale seront obligatoirement panachées (espèces variées ne comprenant pas plus de 25% de conifères).

**13.2.** — 30% au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

**13.3.** — Les vergers ainsi que les beaux arbres existants sur les parcelles, devront, dans la mesure du possible, être maintenus, entretenus ou remplacés.

**13.4.** — On se référera au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage.

**13.5.** — En secteur AUL : non règlementé

### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE AUa, AUb et AUL 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs AUa, AUb et AUL.

## — DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUg —

### CARACTERE DU SECTEUR

---

Le secteur AUg a pour vocation d'accueillir les constructions et infrastructures liées à la gare T.G.V. les équipements, services et activités qui s'implanteront dans le secteur. L'aménagement de ce secteur s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches opérationnelles.

— Trois sous-secteurs sont créés :

- le sous-secteur AUg (a) : recevra les constructions liées aux gares (T.G.V. et T.E.R., gare routière), bâtiments principaux et annexes, aménagements d'espaces de parvis et d'aires de stationnement, ainsi que des constructions à usage d'activités tertiaires,
- le sous-secteur AUg (b) : recevra les constructions et aménagements à vocation d'équipements, de services et d'activités,
- le sous-secteur AUg (c) : réserve foncière ; le secteur est réservé à l'extension future de la zone d'activités. En attendant son ouverture à l'urbanisation, seuls y sont admis l'activité agricole ou des aménagements paysagers, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de constructions liés aux infrastructures ferroviaires.

Les modalités d'aménagement de ce secteur figurent dans le document 1-4 « Orientations d'aménagement » du présent PLU.

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

---

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

---

**1.1.** — Les constructions isolées (hors opération d'aménagement d'ensemble).

**1.2.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

**1.3.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.4.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, qui devront faire l'objet d'une valorisation paysagère après travaux.

**1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux utiles à l'aménagement de la zone et ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.6.** — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).

**1.9.** — La zone AUg est concernée par la RN 1019, classée bruyante de type 2 sur une largeur de 250 m à partir de la chaussée et la RN19, classée bruyante de type 4 sur une largeur de 30m à partir de la chaussée

**Plus spécifiquement,**

— **Dans le secteur AUg (a) :**

1.10. — Les constructions non autorisées aux articles AUg 2-4 à 2-7.

— **Dans le secteur AUg (b) :**

1.11. — Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUg 2-11.

— **Dans le secteur AU(c) :**

1.12. — Toute construction dans le cadre du présent P.L.U.

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

---

**Ne sont autorisés que :**

— **Dans tous les secteurs :**

2.1. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- Les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

Les opérations d'aménagement peuvent être réalisées par tranches, dès lors qu'il n'est pas fait obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

2.2. — Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.3. — Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de constructions liés aux infrastructures ferroviaires et à la RN1019 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).

— **Dans le secteur AUg (a) :**

2.4. — Toute construction ou aménagement exclusivement et directement liés à l'activité des gares (bâtiments des gares, parvis, bâtiments annexes et locaux dont l'activité est liée à la proximité des gares, stationnements et infrastructures nécessaires), ainsi que des constructions à usage tertiaire.

2.5. — Les aires de stockage extérieures, réservées au stockage des matériaux, poubelles, déchets et emballages, à condition d'être non perceptibles et masquées.

2.6. — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

— **Dans le secteur AUg (b) :**

2.7 — Les constructions à usage d'équipements et d'activités tertiaires, à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

**2.8.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.19.** — Les aires de stockage extérieures, réservées au stockage des matériaux, poubelles, déchets et emballages, à condition d'être non perceptibles et masquées.

**2.10.** — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.

— **Dans le secteur AUg (c) :**

**2.11.** — L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'après modification du P.L.U. et après réalisation, par la collectivité, des ouvrages de desserte nécessaires. En aucun cas la desserte de ce secteur ne s'effectuera par le village de Meroux.

**2.12** — L'activité agricole est autorisée en attendant l'ouverture du secteur à l'urbanisation. Aucune construction ne sera admise.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE AUg 3 — ACCES ET VOIRIE**

---

— **Dans tous les secteurs AUg**

Les accès s'effectueront à partir des voies publiques de la zone.

— **Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :**

Les axes principaux figurent au plan de zonage en tant qu'éléments d'un schéma de principe.

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — Aucune parcelle ni propriété ne sera enclavée.

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, déneigement..., dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble.

**3.1.3.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies.

#### **3.2. — Voirie**

##### **3.2.1. — Prescriptions générales**

Les constructions et installations autorisées en zone AUg doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes. Elles se conformeront au plan de desserte de l'ensemble de la zone.

La largeur minimale d'emprise de la voirie à créer sera de 8 m pour les voiries principales et 6 m de chaussée traitée ; elle pourra avoir une emprise de 6 m et une chaussée comprise entre 3 et 4 m dans le cas de voies réservées ou à sens unique.

### **3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse.**

Dans tous les cas, il sera imposé, en partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant de faire aisément demi-tour.

Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'une seule construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 m, sans obligation de réaliser une aire de retournement.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

### **3.2.4. — Accès par les transports en commun**

Un schéma de desserte du projet permettra la circulation des transports en commun jusqu'à la proximité des principaux bâtiments recevant du public.

## **— Dans le secteur AUg (c)**

### **3.3. — Sans objet**

## **ARTICLE AUg 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

## **— Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :**

### **4.1. — Eau**

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

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1. —** Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

**4.2.2. —** Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif de Moval et traitées à la nouvelle STEP Sud Territoire.

**4.2.3. —** 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.

**4.2.3. —** Tout aménagement réalisé sur un terrain devra être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales. L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales vers un déversoir ou un bassin paysager ou tout autre dispositif de ce type.
- soit vers le réseau public existant si la capacité de celui-ci le permet.

**4.2.4. —** Pour les effluents émanant des activités autorisées, le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

### 4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

#### — Dans le secteur AUg (c)

##### 4.4. — Sans objet

## ARTICLE AUg 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE AUg 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.**

#### — Dans tous les secteurs AUg

**6.1.** — 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.

#### — Dans le secteur AUg (a) :

**6.2.** — Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite d'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions appelées à être édifiées en surplomb ou traversant les voies ferrées.

#### — Dans les secteurs AUg (b) et AUg (c) :

*Le cahier des charges des prescriptions architecturales de la ZAC précise le retrait minimal.*

##### 6.3. — Sans objet

## ARTICLE AUg 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.**

#### — Dans tous les secteurs :

**7.1.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique et le bon fonctionnement des équipements et infrastructures publics.

#### — Dans le secteur AUg (a) :

##### 7.2. — Non réglementé

#### — Dans le secteur AUg (b) :

**7.3.** — L'implantation de tout bâtiment devra respecter une distance par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que  $D_{\text{mini}} = H/2$ , avec un minimum de 5 m (D étant la distance de tout point de la construction avec la limite de parcelle la plus proche et H étant la hauteur de la construction au point le plus haut).

7.4. — Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit, et dont le type d'activité ne nécessite pas de recul particulier résultant de risques ou nuisances (conformément à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement).

— Dans le secteur AUg (c) :

7.5. — Sans objet

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

---

— Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :

8.1. — 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.

On observera entre deux bâtiments non contigus le prospect  $D=(H+h)/2$ , H et h étant les hauteurs respectives des bâtiments.

Les logements de fonction et de gardiennage seront intégrés dans le (ou les) bâtiment (s) principal (aux) de l'activité.

Ce prospect ne s'applique pas aux bâtiments spécifiques que constituent les émergences et qui jouent un rôle de signal nécessaire à l'aspect architectural de l'opération d'aménagement.

8.2. — Prospect

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

— Dans le secteur AUg (c) :

8.3. — Sans objet

#### ARTICLE AUg 9 — EMPRISE AU SOL

---

— Dans le secteur AUg (a) :

9.1. — Non réglementé

— Dans le secteur AUg (b) :

9.2. — L'emprise au sol maximale autorisée pour toutes constructions est de 60 % de la superficie du terrain sur l'ensemble du présent secteur.

— Dans le secteur AUg (c) :

9.3. — Sans objet

#### ARTICLE AUg 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

— Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :

10.1. — La hauteur n'est pas réglementée

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

- Dans le secteur AUg (c) :  
10.3. — Sans objet

#### ARTICLE AUg 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

- Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :

11.1. — Les constructions autorisées donneront lieu à un traitement architectural et paysager contemporain qui devra s'intégrer dans l'ensemble du site.

11.2. — Les constructions de terrasses et de dalles ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires à l'activité de la zone seront traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général. Les abords des voiries et cheminements seront traités en espaces verts.

11.3. — Les toitures-terrasses feront l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles seront traitées comme une cinquième façade (éventuellement végétalisées).

11.4. — Les petits équipements techniques (transformateurs d'électricité...) feront l'objet d'une recherche architecturale s'intégrant au mieux dans l'environnement naturel ou contemporain.

11.5. — Les clôtures feront l'objet d'un traitement paysager. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de clôture grillagée, on utilisera un treillis soudé rigide.

- Dans le secteur AUg (c) :  
11.6. — Sans objet

#### ARTICLE AUg 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

- Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :

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. — Des dispositifs couverts réservés au stationnement des deux roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

12.3. — Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

12.4. — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés. Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.  
La limite entre voirie et espace vert doit être clairement délimitée.  
Sont interdits les stationnements aériens verticaux de type silos, sauf les parkings en palier lors d'une adaptation à la pente du terrain.

- Dans le secteur AUg (c)  
12.5. — Non réglementé

#### ARTICLE AUg 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**Cet article ne s'applique pas aux emprises ferroviaires.**

- Dans les secteurs AUg (a) et AUg (b) :

13.1. — Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité seront obligatoirement traités qualitativement que ce soit de manière végétale (gazon ou plantations) ou minérale.

13.2. — Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un traitement paysager (mixage d'arbres de haute tige et d'arbustes).

- Dans le secteur AUg (c) :

13.3. — Sans objet

#### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ARTICLE AUg 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

*[Pour mémoire :*

*Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.]*

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

## — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy —

### CARACTERE DU SECTEUR

---

**La zone AUy** correspond à la zone du « Parc d'Innovation des Plutons » dédiée à l'implantation d'activités et de services économiques dans la proximité de la gare TGV.

L'aménagement de la zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches opérationnelles.

Les modalités d'aménagement de ce secteur figurent dans le document 1-3. « Orientations d'aménagement » du présent dossier.

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

---

#### ARTICLE AUy 1 — TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.** — Le commerce de grande distribution.

**1.2.** — Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUy 2.7

**1.3.** — Les constructions à usage agricole, les dépôts de matériaux à l'air libre, les activités à fonction exclusive de stockage et les entrepôts isolés non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.4.** — Les activités ou établissements classés SEVESO (seuil bas et seuil haut).

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

**1.6.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

**1.7.** — Les terrains de camping et caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).

**1.8.** — La zone AUy est concernée par la RN1019, classée bruyante de type 2 sur une largeur de 250 m à partir de la chaussée.

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

---

Ne sont autorisés que :

**2.1.** — Les activités et services économiques.

**2.2.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, qui pourra se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne sera pas fait obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

Seront respectés les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- Les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants,
- Les espaces naturels existants seront pris en compte lors de l'aménagement.

**2.3.** — Tous équipements et infrastructures d'intérêt général.

**2.4.** — Les affouillements et exhaussements des sols pour :

- les fouilles archéologiques,
- les travaux de terrassement nécessaires aux implantations des entreprises et à la réalisation des espaces paysagers,
- les dispositifs d'équipement de la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**2.5.** — Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (odeurs, bruits), pour éviter les risques d'incendie et leur propagation, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur.

**2.6.** — Les aires de stockage de poubelles, déchets et emballages, à condition d'être non perceptibles et masquées ou d'être constituées de conteneurs enterrés.

**2.7.** — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE AUy 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

Les accès s'effectueront à partir des voies publiques.

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — Aucune parcelle ni propriété ne sera enclavée.

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, déneigement..., dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble.

**3.1.3.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies.

#### **3.2. — Voirie**

##### **3.2.1. — Prescriptions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes. Elles se conformeront au plan de desserte de l'ensemble de la zone figurant dans les Orientations d'Aménagement (*pièce 1.3 du présent dossier*).

### **3.2.2. — Les voies en impasse**

Dans tous les cas, il sera imposé, en partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant de faire aisément demi-tour.

### **3.2.3. — Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries intégrera de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

### **3.2.3. — Accès par les transports en commun**

La zone sera desservie par le réseau de transport en commun en site propre.

## **ARTICLE AUy 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Les modalités concernant cet article sont précisées dans l'additif à l'Annexe sanitaire [pièce 1.5.- du présent dossier].

### **4.1. — Eau**

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

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1. —** La zone sera traitée en assainissement collectif de type séparatif.

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

**4.2.3. —** 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.

**4.2.4. —** Tout aménagement, en cours de réalisation ou en attente d'achèvement définitif des travaux, devra être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales.

Sera favorisé le traitement des eaux pluviales à la parcelle. Seul l'excès de ruissellement sera dirigé :

- soit vers des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe vers un déversoir ou un bassin paysager ou tout autre dispositif de ce type,
- soit vers le réseau public existant si la capacité de celui-ci le permet.

**4.2.5. —** Pour les effluents émanant des activités autorisées, le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un prétraitement approprié.

### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

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

### **4.4 — Déchets**

Les constructions doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage de déchets en attente de collecte. Les containers de stockage, permettant notamment le tri des ordures ménagères ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE AUy 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

**6.1** — Les constructions pourront s’implanter jusqu’en limite de l’emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.

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

## ARTICLE AUy 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

**7.1** — Tout bâtiment pourra s’implanter jusqu’en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

**7.2**— Les postes de distribution d’énergie électrique (transformateurs) d’une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu’en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique et le bon fonctionnement des équipements et infrastructures publics.

## ARTICLE AUy 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

**8.1.** — 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.

**8.2.** — Les logements de fonction et de gardiennage seront intégrés dans le (ou les) bâtiment (s) principal (aux) de l’activité.

### **8.3. — Prospect**

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

## ARTICLE AUy 9 — EMPRISE AU SOL

---

L’emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE AUy 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 390 mètres NGF.

## ARTICLE AUy11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**11.1.** — Les constructions de terrasses et de dalles ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires à l'activité de la zone seront traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général. Les abords des voiries et cheminements seront traités en espaces verts.

**11.2.** — Les toitures-terrasses feront l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles seront traitées comme une cinquième façade. Le traitement par végétalisation sera privilégié.

**11.3.** — Les petits équipements techniques (transformateurs d'électricité...) feront l'objet d'une recherche architecturale s'intégrant au mieux dans l'environnement naturel ou bâti.

**11.4.** — Les clôtures feront l'objet d'un traitement paysager. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de clôture grillagée, on utilisera un treillis soudé rigide.

## ARTICLE AUy12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

**12.1.** — Pour les constructions ou installations à créer dans la zone, on exigera une place de stationnement des véhicules pour 30 m<sup>2</sup> de surface Hors Œuvre Nette en dehors des voies publiques ou privées sauf si un parking mutualisé se situe à moins de 300 m. Dans ce cas, seule une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> sera exigée. Dans la mesure du possible le stationnement sur parcelle se fera pour partie sous les bâtiments, dans le respect du relief existant.

**12.2.** — Des dispositifs couverts réservés au stationnement des deux-roues seront prévus pour toute opération ; ils seront réalisés en correspondance avec les besoins du personnel et des visiteurs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs). On exigera 2 emplacements pour deux roues pour 5 emplacements voitures.

**12.3.** — Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques. Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

**12.4** — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés. Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'ils supportent et avoir une bonne tenue dans le temps. Des techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales seront privilégiées pour la réalisation de ces parkings (revêtement « perméable »).

**12.5** — La limite entre voirie et espace vert doit être clairement définie.

## ARTICLE AUy13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les espaces paysagers doivent représenter une surface minimale de 20% sur chaque parcelle du domaine privé. Dans la mesure du possible, les arbres existants seront conservés.

**13.2.** — Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à moyen et à grand développement correspondant aux essences existantes sur le site.

**13.3.** — Les fonds de parcelles seront particulièrement soignés et aménagés. Les zones de stockage devront être positionnées, de manière à ne pas dénaturer le site. Si elles ne sont pas intégrées dans le bâti, elles devront être isolées par des haies vives, des bosquets ou un couvert végétal.

**13.4.** — Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un traitement paysager (mixage d'arbres de haute tige et d'arbustes).  
Toutefois, les aires de stationnement pourront être découpées en unités paysagères végétalisées, de manière à rompre la monotonie.  
Les parkings seront aménagés avec un arbre pour 4 places de stationnement (arbre conservé ou planté).

**13.5.** — Les plantations et trames paysagères figurant par une « trame paysagère » au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être prises en compte dans l'aménagement. La destruction des plantations existantes est soumise à l'autorisation du maire.

### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AUy14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Pour mémoire :*

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur AUy.

## TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A)

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone agricole (A) est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par les quatre périmètres de protection autour du dépôt BOLLORE, tels que mentionnés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.  
Elle est concernée par le passage de gazoducs et d'un oléoduc.

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

---

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

---

**1.1.** — Les constructions de toutes natures et toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole, et celles autorisées sous condition à l'article A 2.

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

**1.3.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone et halles d'exposition.

**1.4.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux utiles à l'aménagement de la zone et de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.5.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois dans l'année.  
Les stationnements non interdits au présent article devront toutefois être signalés à la mairie.

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

**1.7.** — Les affouillements et exhaussements à caractère permanent, à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures et de superstructures dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône, des aménagements liés aux infrastructures routières et de ceux liés à des travaux de constructions relatifs aux infrastructures ferroviaires existantes.

**1.8.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage.

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

---

**2.1.** — Les constructions agricoles, nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental et législation sur les établissements classés.

**2.2.** — Une construction à usage d'habitation, réservée au chef d'exploitation, à condition que sa présence permanente et rapprochée soit nécessaire.

Celle-ci et éventuellement une dépendance seront édifiées à proximité du bâtiment agricole.

**2.3.** — Le camping à la ferme est autorisé sous réserve d'obtention des autorisations requises auprès des services concernés (Règlement sanitaire départementale et autres)

**2.4.** — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.

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

**2.6.** — Sont autorisés les travaux, ouvrages et équipements liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou d'intérêt général.

**2.7.** — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**2.8.** — Dans le périmètre de protection P4, aux effets de surpression indirects ou faibles, les nouvelles constructions sont autorisées, dès lors qu'elles résistent à des effets de surpression de 50 mbar

**2.9.** — Dans le périmètre de protection P3, aux effets irréversibles ou significatifs, sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 — ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — 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 aménagée sur le fonds voisin (conformément à l'article 682 du code civil).

**3.1.2.** — Les accès aux bâtiments autorisés en zone A et la création de voies nouvelles devront prendre en compte les impératifs de sécurité notamment au débouché des voies publiques.

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

#### **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone A doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

**3.2.2.** — Les voies nouvelles comporteront une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Elles doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et déneigement.

## ARTICLE A 4 — DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou
- être alimentée par un captage, forage ou puits particulier, répondant aux exigences réglementaires de la DDASS (avec autorisation préalable et contrôle).

### 4.2. — Assainissement

**4.2.1.** — L'assainissement autonome est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur.

**4.2.2.** — Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

**4.2.3.** — Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

### 4.3 — Electricité, 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.

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

## ARTICLE A 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

**6.1.** — Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise des voies.

**6.2.** — Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (installations et constructions liées à l'activité ferroviaire...).

**6.3.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, sans contrainte de recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## ARTICLE A 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

**7.1.** — Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives de propriété en respectant les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

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

**7.3.** — Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (installations et constructions liées à l'activité ferroviaire...).

**7.4.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

#### ARTICLE A 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

**8.1.** — Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

**8.2.** — Une distance supérieure pourra être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

**8.3.** — Les constructions d'habitation autorisées à l'article A2 seront édifiées à proximité immédiate des bâtiments existants (recul minimum de 4m si elles ne sont pas contiguës).

#### ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

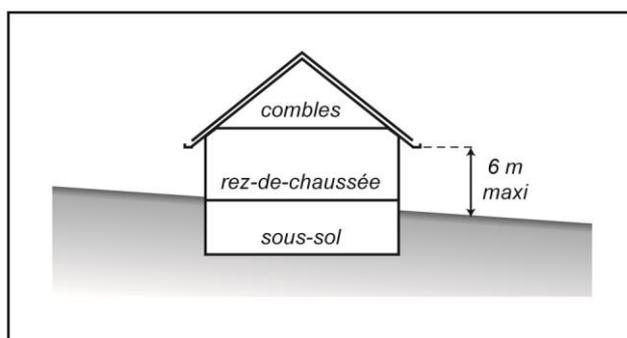
---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas la valeur de deux niveaux, plus combles aménageables sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel au niveau de la construction.



**10.2.** — Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), la hauteur maximale est fixée à 10 m.

**10.3.** — Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

#### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales au Titre VI du présent règlement.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

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

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les plantations existantes seront conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles devront être recrées.

On favorisera la plantation d'arbres de haute tige autour des installations agricoles ayant un fort impact dans le paysage, afin de mieux les intégrer.

**13.2.** — Les espaces boisés et éléments du patrimoine végétal figurant sous la trame spécifique aux plans de zonage sont à protéger au sens des articles L-130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE A 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

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

## TITRE V

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

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

Elle est également traversée par le projet de Branche Est du TGV Rhin-Rhône.

- Un secteur Ne concerne des terrains à forte valeur écologique au lieu dit « Au Retour ».
- Un autre secteur NL au lieu dit « La Praie » est un espace à vocation de sport et de loisirs.
- Un secteur Np correspond aux terrains de la ZAC du Parc d'Innovation des Plutons à vocation paysagère et écologique (espace arboré, « doigt vert et bleu »).

Le secteur de « Leupe » ne recevra pas d'autres constructions que les constructions existantes.

La zone N est concernée par les quatre périmètres de protection autour du dépôt BOLLORE, tels que mentionnés à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

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

---

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

---

**1.1.** — Les occupations ou utilisations du sol non liées à la vocation de la zone (définie au "caractère de la zone") et incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.

**1.2.** — Les affouillements et exhaussements à caractère permanent, à l'exception de ceux liés aux équipements d'infrastructures et de superstructures dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône, des aménagements liés aux infrastructures routières, et de ceux liés à des travaux de construction relatifs aux infrastructures ferroviaires existantes.

**1.3.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois dans l'année.  
Les stationnements non interdits au présent article devront toutefois être signalés à la mairie.

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

**1.5.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

**1.6** — Dans la zone Ne, sont interdits : toute construction, tout dépôt de quelque nature que ce soit et tout boisement.

**1.7** — En secteur Np, toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article 2.7.

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

---

2.1. — Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance, c'est-à-dire n'excédant pas 2,5 m à l'égout du toit et 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., bien intégrés à l'environnement, et limité à un par unité foncière.

Il s'agit notamment des bâtiments nécessaires à l'activité sylvicole, des petits abris pour animaux, des abris de randonneurs situés sur les itinéraires de randonnées, des abris de chasse...

2.2. — Sont autorisés les travaux, ouvrages et équipements liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou d'intérêt général.

2.4. — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.5. — En secteur NL sont autorisés les aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

2.6. — Les constructions existantes sans le secteur de « Leupe » ne pourront recevoir que des aménagements confortatifs limités à 15% de l'existant (surface hors œuvre).

### **2.7. — Dans le secteur Np, ne sont autorisés que :**

- les affouillements et exhaussements de sol permettant uniquement le traitement des eaux pluviales,
- les constructions et aménagements d'intérêt général liés à la gestion de l'eau et de l'assainissement,
- les déboisements et plantations nécessaires à la protection des espaces naturels (zone humide, faune, flore),
- les circulations douces : cheminements piétons, pistes cyclables, ...
- les travaux nécessaires à la création de la voirie d'accès principal depuis la N1019.

2.8. — Dans le périmètre de protection P4, aux effets de surpression indirects ou faibles, les nouvelles constructions sont autorisées, dès lors qu'elles résistent à des effets de surpression de 50 mbar

2.9. — Dans le périmètre de protection P3, aux effets irréversibles ou significatifs, sont autorisés :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- les nouvelles constructions et les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

Seuls sont autorisés les accès et voiries pour véhicules à moteur, dès lors qu'ils permettent d'accéder à une activité ou à une zone de travaux autorisés dans la zone.

**Dans le secteur Np,** l'emprise et les matériaux utilisés des voies douces respecteront l'environnement naturel.

#### ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau, doit :

- être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou
- être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, répondant aux exigences réglementaires de la DDASS (avec autorisation préalable et contrôle).

#### ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

---

Non réglementé.

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

---

**Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.**

Les constructions autorisées à l'article 2.1 respecteront un recul compris entre 2 et 10 mètres.

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

---

**Cet article ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.**

L'implantation de bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit, visés à l'article 2.1, est autorisée en limite séparative.

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

---

Non réglementé.

#### ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise<sup>3</sup> au sol des bâtiments de faible importance, autorisés à l'article 2.1-, est limitée à 30m<sup>2</sup>.

Secteur NL : non réglementé.

#### ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions autorisées aux articles 2.1 et 2.5 est fixée à 2,50 m à l'égout du toit.

#### ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales au Titre VI du présent règlement.

#### ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

---

<sup>3 3</sup> L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

**12.1.** — Le stationnement lié aux fonctions autorisées dans la zone NL se fera à proximité de la voie d'accès.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

**12.2.** — Aucun espace de stationnement ne sera autorisé en secteur Ne.

#### ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les plantations existantes seront conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles devront être recrées.

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

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets...

Les espèces végétales plantées dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, bouleau, frêne,...).

#### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE N 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

· *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

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

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

## TITRE VI CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

---

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent et sont opposables à tout projet de construction ou d'aménagement compris dans toutes les zones du territoire communal. Elles constituent la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" à l'exception des secteurs AUG relatif à la ZAC TGV/TER et AUy « Parc d'innovation des Plutons ».

Elles visent à garantir la qualité architecturale d'ensemble des constructions à venir, en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs.

### **PREAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE – CONSTRUIRE LE PAYSAGE**

---

- Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de MEROUX doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les recommandations architecturales qui suivent, applicables aux constructions de MEROUX, ont pour but :

- de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent « l'esprit » dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ;  
La définition, au demeurant possible, d'un « modèle type » engendrerait une uniformité des constructions, contraire à la diversité géographique et architecturale, qui constitue l'une des principales richesses du Territoire de Belfort.
- d'aider à la préservation du patrimoine bâti en cas d'intervention sur les constructions anciennes (réhabilitation, modification, extension ou ravalement).

Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de MEROUX et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

- Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.
  - Les modifications de volumes des constructions devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles devront maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.  
Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.
  - Toute extension devra être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

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

---

## 1 — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

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

## 2 — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage. Les réseaux (sauf tension supérieure à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par les articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.  
En effet, depuis l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000, la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes, élaborée dans un souci de protection du cadre de vie, a été intégrée à la partie législative du code de l'environnement. Aucune zone de publicité autorisée, restreinte ou élargie, n'a été instituée à Meroux (*voir annexe ci-après*).
- Les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, transformateurs...) ou de superstructures feront l'objet d'un traitement esthétique soigné.

## 3 — IMPLANTATION ET ADAPTATION AU TERRAIN

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison.

Si le terrain est en pente, il ne sera pas possible de construire la même maison que sur un terrain plat. Il faut adapter la maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « chahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.

## II — IMPLANTATIONS — TERRASSEMENTS

---

### 1 — IMPLANTATIONS ET VOLUMES

D'une manière générale et en toutes zones, les volumes seront simples et pourront s'inspirer de l'architecture bioclimatique. Les constructions devront avoir une forme générale rectangulaire.

L'orientation tiendra compte de l'ensoleillement de la parcelle et des courbes de niveaux dans la mesure du possible.

**En zone A**, sont interdites les implantations en ligne de crête. Les constructions seront réalisées de préférence dans la partie la plus basse ou la moins visible du terrain, ou dans les replis éventuels de terrains dans la limite des conditions d'exploitation.

L'orientation du bâtiment devra rechercher une harmonie avec les courbes de niveaux.

**En zone N**, les bâtiments autorisés seront dissimulés par de la végétation. Ils s'appuieront sur une lisière boisée, lorsqu'elle existe.

### 2 — TERRASSEMENTS

Les constructions autorisées donneront lieu à un traitement architectural et paysager qui devra s'intégrer dans l'ensemble du site.

Les constructions de terrasses et de dalles ainsi que les aménagements de voiries et les terrassements nécessaires aux occupations autorisées dans la zone seront traitées en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général.

En tout état de cause, les effets de butte sont à éviter. Pour des raisons d'orientation de la construction et de topographie du terrain, l'aménagement des constructions se fera en respectant l'esprit du site.

Les abords des voiries et cheminements seront traités en espaces verts.

## III — TOITURES

---

### 1 — TYPES DE TOITURE

Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances isolées (sauf pour les abris de jardin d'une inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup>).

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Toutefois, pour des raisons d'adaptations aux installations solaires, le faîtage pourra prendre d'autres orientations tout en respectant les règles de volumes.

Dans toutes les zones, les toitures-terrasses sont interdites, sauf dans les deux cas suivants :

- les toitures-terrasses végétalisées permettant de limiter l'imperméabilisation des sols
- les toitures-terrasses utilisées en tant que terrasses, balcon...de l'habitation.

Les éléments de toiture couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolés au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur.

En cas d'appui sur le pignon, celle-ci ne dépassera pas le niveau de l'égout de façade.

En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

Exemples :

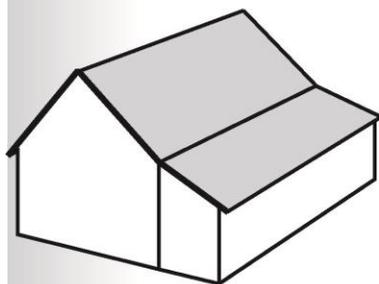
**Sont autorisés:**

**- en façade**

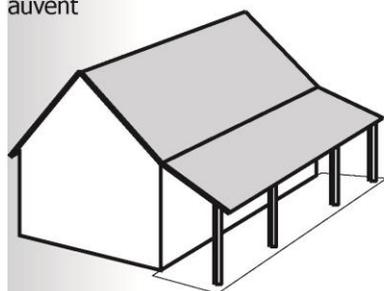
annexe



annexe avec couverture par coyau

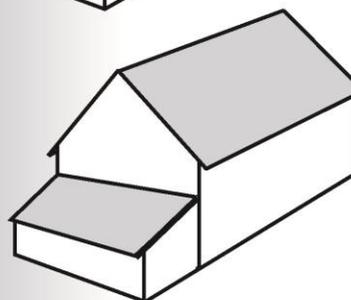
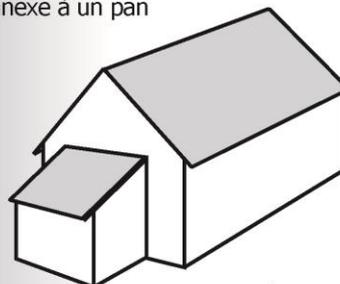


auvent

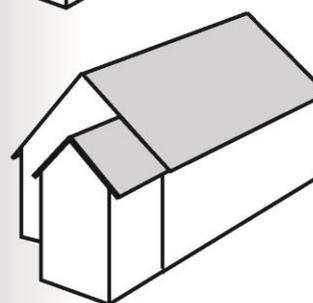
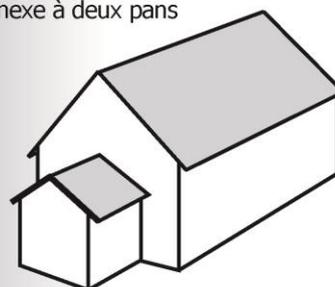


**- en pignon**

annexe à un pan



annexe à deux pans



Les toitures pourront être assorties de quart ou tiers de croupes.

**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 cheminées** doivent être simples, et bien proportionnées. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

**Les capteurs solaires** sont autorisés en toiture.

**En zone A**, les bâtiments à usage agricole ou d'activités, autres que les silos, seront couvertes de toitures à deux pans de pente identique.

## 2 — PENTES DE TOITURE

En zones U, AU et A, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 50°.

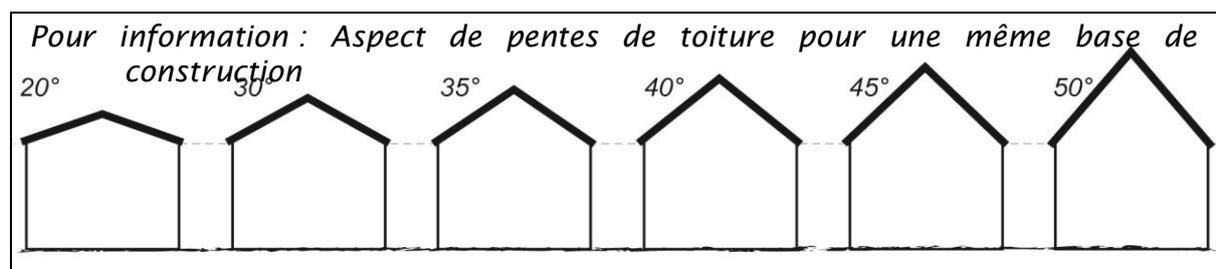
Dans ces zones, une pente différente pourra être admise pour les auvents et les dépendances accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 30°.

Les dépendances isolées, les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée et les bâtiments à usage agricole ou d'activités observeront un profil de pente supérieur à 20°. Seuls les abris de jardins pourront avoir une pente inférieure.

Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, la pente de toiture n'est pas réglementée.

**En zone A**, les bâtiments à usage agricole ou d'activités, autres que les silos, seront couvertes de toitures à deux pans de pente identique.

Ils pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors œuvre supérieure à 300 m<sup>2</sup> ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, auront une pente de 30° minimum.



## 3 — LES PERCEMENTS EN TOITURE

Les ouvertures et prises de jour sur les toitures se feront par châssis rampants, lucarnes ou chiens assis.

Ces ouvertures seront limitées : leur encombrement total ne devra pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

## IV — LES FACADES

---

### 1 — LES MURS

Toutes les façades voient leur base épouser le terrain naturel, sans recherche exubérante dans le domaine des soubassements fictifs ou dans celui de la différenciation systématique entre les étages.

### 2 — LES PERCEMENTS

Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les saillies sur façade seront limitées au maximum. On cherchera à encastrier chaque fois que possible les balcons et escaliers extérieurs dans le volume de la construction. Verrières et vérandas sont autorisées.

Sur une même façade, les volets seront identiques sur des baies de dimensions équivalentes.

## V — LES MATERIAUX ET LES COULEURS

---

### 1 — MATERIAUX

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### **Pour les façades :**

Tout élément emprunté au patrimoine architectural des autres régions est interdit : sont notamment interdites les constructions ayant l'apparence d'un chalet de montagne car elles sont le symbole d'une architecture étrangère à la région.

#### **Pour les toitures :**

- Les abris de jardins seront traités dans un matériau unique.
- Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents (dominante verre et matériaux translucides).
- Pour les bâtiments à usage d'activité et les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, les matériaux autorisés devront respecter l'aspect général de leur environnement et bien s'intégrer dans celui-ci.

### 2. — COULEURS

#### **Pour les façades :**

Les couleurs des constructions à usage d'habitation ne doivent pas se présenter de façon agressive.

Les couleurs retenues sur les corps principaux sont claires, elles sont tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie. Sont également admises comme teintes principales, les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

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

Toutefois, 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 et évitant la monotonie des bâtiments).

Les soubassements, pour éviter les salissures, peuvent être plus foncés ou présenter une autre teinte dans la gamme complémentaire.

**En toutes zones, les corps secondaires, les extensions de faible volume** doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.  
Les abris de jardins de superficie inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup> seront traités dans la gamme beige-brun-vert.

**Pour les bâtiments à usage d'activité**, est autorisé l'emploi de matériaux naturels comme sable, chaux, poussière de pierre, bois, etc.

**En zones A et N**, les teintes des constructions devront s'intégrer au paysage naturel (teintes du vert au brun).

**Pour les toitures :**

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les dépendances accolées ou isolées, on utilisera la tuile de couleur rouge vieilli (selon le nuancier de couleurs référencé dans le guide des couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage).

Les abris de jardins pourront être traités différemment.

**En zone urbaine, les bâtiments à usage d'activité** auront les mêmes prescriptions que les constructions à usage d'habitation.

**En zones A et N**, les bâtiments autorisés auront une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant. Dans tous les cas, les tôles laissées brillantes sont interdites.

## VI — LES CLOTURES

---

Ces dispositions seront applicables dès lors que la commune en aura décidé par délibération.

*Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade ; plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.*

*Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.*

*Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.*

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions.

**En zones urbaines et à urbaniser, les clôtures, en bordure du domaine public,** n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur totale. Elles seront constituées de grillage ou d'éléments en bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**En zones A et N,** les clôtures seront pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

**Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique,** les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.

## VII — LES PLANTATIONS ET LES HAIES

---

*Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.*

*Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau,...) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (transparence, occultation, brise vent, décor et esthétisme, odeurs et fruits...).*

Il conviendra d'éviter les haies taillées monotones et rigides composées uniquement d'une seule essence (thuyas...).

On préférera des haies libres ou taillées composées de plusieurs essences : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et/ou persistants.

On pourra se référer au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

## VIII — REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

---

*La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).*

*En cas d'extension (ou de modification), une facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.*

Sont autorisées :

- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal ; la pente de la toiture ainsi créée sera de même pente que celle de la toiture principale,
- les adjonctions en façade en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis,
- les adjonctions combinant les divers systèmes décrits plus haut.

Les matériaux maçonnés, toitures et ouvertures ainsi créés devront être identiques à ceux de la construction principale, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les opérations sur façades ou pignons préserveront dans toute la mesure du possible les matériaux d'origine (bois de colombage, appareillages de pierre, bardages de bois, etc.).

Toute modification des ouvertures conservera les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux de fenêtres...).

Comme pour la construction neuve, les volets seront identiques sur une même façade pour les baies de dimension équivalentes.

## ANNEXE

### Réglementation applicable en matière de publicité

- **Aux termes de l'article L 581-3 du code de l'environnement :**

« 1° *Constitue une publicité*, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités ;

2° *Constitue une enseigne* toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;

3° *Constitue une préenseigne* toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

« Toute publicité doit mentionner, selon le cas, le nom et l'adresse ou bien la dénomination ou la raison sociale, de la personne physique ou morale qui l'a apposée ou fait apposer » **(article L 581-5).**

« L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat » **(article L 581-6).**

- **La réglementation nationale précise à l'article L 581-4 du code de l'environnement que :**

« Toute publicité est interdite :

1° Sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ;

2° Sur les monuments naturels et dans les sites classés ;

3° Dans les coeurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;

4° Sur les arbres [...] »

Par ailleurs, **l'article L 581-7 du même code** dispose que « **En dehors des lieux qualifiés « agglomération »** par les règlements relatifs à la circulation routière, toute publicité est interdite sauf dans des zones dénommées « zones de publicité autorisée » [...].

« **A l'intérieur des agglomérations**, la publicité est interdite : [...]

2° A moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ou visés au II de l'article L. 581-4 ; [...] »

- Le code de l'environnement et ses décrets autorisent les collectivités locales à instituer sur leur territoire une réglementation spécifique pour adapter le règlement national au contexte local et permettre l'élaboration de prescriptions particulières, dérogoires au régime général.

**La commune a donc la possibilité d'établir un règlement de publicité dans lequel elle délimite des zones de publicité autorisée, restreinte ou élargie (L 581-9 et 10).**

**TITRE VII**  
**EMPLACEMENTS RESERVES**

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

N° d'ordre	Objet - Intitulé	Bénéficiaire	Superficies (en ares) ou emprises
N° 1	Elargissement chemin d'exploitation n°37	Commune	7,5 m x 410 m
N° 2	Elargissement RD 25	Commune	250 m <sup>2</sup>
N° 3	Elargissement chemin des Prés	Commune	7,5 m x 95 m
N° 4	Liaison rue de l'Epine, rue des Mésanges	Commune	7,5 mx 38 m
N° 5	Elargissement rue de l'Epine	Commune	6 m x 135 m
N° 6	Cheminement piéton (liaison rue de l'Epine, rue des Mésanges)	Commune	2 m x 40 m
N° 7	Elargissement rue du Vieux Puits	Commune	5 m x 50 m
N° 8	Elargissement rue du Vieux Puits	Commune	6 m x 40
N° 9	Elargissement rue du Vieux Puits	Commune	5 m x 50 m + 13 m <sup>2</sup>
N° 10	Elargissement rue des Lilas	Commune	5 m x 70 m + 22 m <sup>2</sup> + 15 m <sup>2</sup>
N° 11	Elargissement rue de Bourogne	Commune	7 m x 20 m
N° 12	Elargissement rue du Réservoir	Commune	5 m x 35 m
N° 13	Elargissement rue des Pierres	Commune	5 m <sup>2</sup>
N° 14	Elargissement rue du Lavoir	Commune	7 m x 35 m
N° 15	Elargissement rue au droit de la mairie	Commune	50 m <sup>2</sup>
N° 16	Rectification du virage de la rue du Lavoir	Commune	100 m <sup>2</sup>
N° 17	Jonction RD 23 rue du Bosmont	Commune	5,5 m x 150 m
N° 18	Ligne LGV	RFF	1375 a
N° 19	Déviation ligne ferroviaire Belfort-Delle	RFF	340 a
<del>N° 20</del>	<del><b>SUPPRIMÉ</b></del>		
N° 21	Protection paysagère de la statue de la Vierge	Commune	4 a
N° 22	Accès aux parcelles en retrait de la rue du 15 juillet 1972	Commune	6 m x 50 m