

Commune de MOVAL

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée

- (-Autorisation logts collectifs & maisons jumelées
- largeur des voiries
- Matériaux & couleurs
- clôtures & haies)

Délibération d'approbation n° 01-2016 du 29/01/2016

SOMMAIRE

NOTICE DE PRESENTATION.....	3
I- L'objet de la modification simplifiée	4
II- Exposé et motifs de la procédure	4
III- Les incidences de la modification	9
IV- La procédure de modification simplifiée.....	9
REGLEMENT MODIFIE.....	10

NOTICE DE PRESENTATION

I- L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moval, approuvé le 4 juin 2008.

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :

- ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) établi en 2002 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du PLU peut donc être effectuée de manière simplifiée. Elle est menée concomitamment à la procédure de révision du PLU, prescrite le 4 septembre 2015.

II- EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE

A- CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Un promoteur-aménageur envisage de réaliser une opération immobilière dans la zone AUB « Courtèlement ».

Cette zone a été définie dans le PLU de 2008 comme une zone d'urbanisation future à court terme (AUB). Toutefois, son ouverture était conditionnée à la réalisation du secteur AUa limitrophe.

Aujourd'hui, cette 1^{ère} phase (secteur AUa Courtèlement) étant achevée, l'urbanisation de la zone AUB devient possible.



En effet, l'ensemble de l'aménagement est réalisé : tous les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz sont posés, et les boîtes aux lettres sont installées. Reste à l'aménageur de terminer le revêtement sur une portion de la voirie, mais cela sera chose faite lorsque les cinq dernières constructions seront achevées.

Le futur projet proposera la construction de 5 bâtiments, regroupant une vingtaine de logements, de type intermédiaire, considérés comme des logements individuels. Mais, les bâtiments seront à usage de maisons accolées, car ils recevront plusieurs logements avec des entrées individuelles.

Or, le règlement actuel du secteur AUB interdit en article 1.2. « Les logements collectifs et les maisons jumelées ».

➤ *Cette disposition doit donc être supprimée pour permettre la réalisation du projet.*

Il convient de signaler également que l'ensemble du secteur AUB est intégré dans le périmètre n° 2 (zone périphérique) du dépôt Bolloré de Meroux déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 24 novembre 2005¹.

La réglementation relative à ce périmètre impose certaines contraintes vis-à-vis de l'urbanisation et interdit notamment la création d'habitations autres que celles de la 1^{ère} famille au sens de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Au titre de cet article, « Les bâtiments d'habitation sont classés comme suit du point de vue de la sécurité-incendie :

1° Première famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée, au plus ;
- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.

Toutefois, sont également classées en première famille les habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation concourant à la stabilité du bâtiment sont indépendantes de celles de l'habitation contiguë. [...] ».

Or, le projet envisagé ne comportera que deux niveaux en R+1 en toiture terrasse et R+combles pour les bâtiments à deux pans.

➤ *Le projet est donc compatible avec la réglementation liée à ce périmètre.*

A signaler également, que suite à la réalisation par la société BOLLORE ENERGIE d'une étude de dangers en 2011, la connaissance des risques a été mise à jour et que la commune n'est aujourd'hui concernée que par la zone correspondant aux effets de surpression indirects ou faibles.

Cette évolution du risque impose à la commune de mettre à jour son PLU afin de supprimer les périmètres issus du PIG, devenu caduc et d'y substituer les nouveaux périmètres. Cette démarche sera menée dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours.

Le projet immobilier étant susceptible de démarrer dans les prochains mois, avec un dépôt de permis de construire attendu pour la fin d'année, la Commune de Moval souhaite donc procéder à cette modification réglementaire au plus vite, sans attendre l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

¹ La zone AUB est également en partie concernée par le périmètre n°3 dit « zone élargie » mais il n'y a pas d'impact réglementaire vis-à-vis du projet envisagé.

B- CONTENU ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1- Suppression de l'article 1.2 des secteurs AUa et AUb

Au titre de cet article, les logements collectifs et les maisons jumelées sont interdits dans les secteurs AUa et AUb de Moval.

Il y a donc lieu de supprimer cette disposition afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier favorisant la mixité de l'habitat et au-delà, une certaine mixité sociale.

L'habitat individuel pur domine le parc de logements à Moval.

Le nouveau projet concourt à une diversification de ce parc en proposant de nouvelles formes urbaines : toitures à deux pans et en toitures terrasses végétalisées notamment.

Des espaces verts et de stationnement seront intégrés aux constructions.

L'article 1^{er} du PLU des secteurs AUa et AUb précisant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits est donc modifié comme suit :

Article actuel :

ARTICLE AUa ET AUb 1 – TYPES D'AUTORISATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

[...]

1.2. Les logements collectifs et les maisons jumelées.

[...]

Article modifié :

ARTICLE AUa ET AUb 1 – TYPES D'AUTORISATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

[...]

~~1.2. Les logements collectifs et les maisons jumelées.~~

[...].

2- Les prescriptions relatives à la voirie

L'article 3.2 dispose que les voies à créer auront une emprise d'au moins 7 mètres.

Au vu des aménagements futurs envisagés dans le secteur AUb et d'une manière générale dans les nouveaux projets d'urbanisation, il est souhaitable de distinguer le cas où les voies sont à double sens et à sens unique.

Le sens unique se traduisant par une réduction de l'espace dédié à la voirie, cela permet, outre l'abaissement des coûts d'aménagement, de minimiser l'impact de la voiture au profit des modes doux et d'apaiser l'ambiance d'un quartier.

Il est ainsi proposé d'envisager les deux hypothèses dans le règlement des secteurs AUa et AUb, de façon à pouvoir éventuellement créer une voie en sens unique depuis la rue des Alisiers, pour desservir le secteur AUb.

L'article 3.2.1 sera donc ainsi modifié :

Article actuel :

ARTICLE AUA ET AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

[...]

3.2. Voirie

3.2.1. Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées en zones 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, trottoir, banquettes engazonnées...

[...]

Article modifié :

ARTICLE AUA ET AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

[...]

3.2. Voirie

3.2.1. Prescriptions générales

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

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

- de 7 mètres minimum, lorsqu'elles présentent un double sens de circulation,
- de 4 mètres minimum, lorsqu'elles présentent un seul sens de circulation (voirie partagée).

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

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

[...]

3- La hauteur des constructions

A l'article 10 du règlement des secteurs AUa et AUb, la hauteur maximale des constructions est définie par rapport à l'égout du toit.

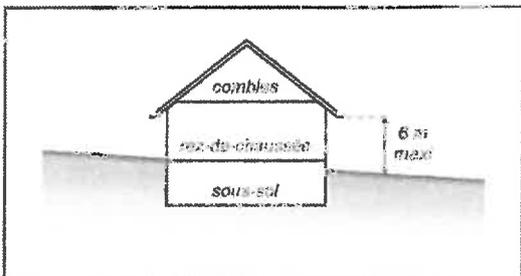
Comme le projet prévoit la construction d'habitations comportant une toiture terrasse végétalisée, il est proposé d'introduire la notion d'acrotère et de limiter la hauteur de ces constructions au point bas de ce celui-ci.

L'article 10 serait ainsi modifié :

Article actuel :

ARTICLE AUA ET AUB 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions d'habitation 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 (avant travaux) au niveau de la construction.



[...]

Article modifié :

ARTICLE AUA ET AUB 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions d'habitation 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 ou au niveau bas de l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) au niveau de la construction.

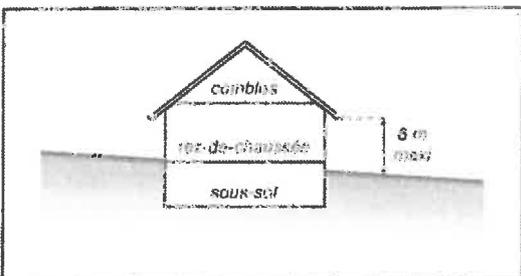


Illustration relative à la hauteur à l'égout.

[...]

4- Modification des prescriptions architecturales concernant les couleurs

Le Plan local d'urbanisme approuvé en 2008 limitait l'utilisation des couleurs en façade et en toiture, notamment en demandant aux pétitionnaires de choisir leurs teintes dans le nuancier départemental.

Au vu de l'ancienneté de ce dernier, les élus de Moval souhaitent faire évoluer la réglementation en augmentant les choix en la matière et répondre ainsi aux attentes de leurs administrés.

Le paragraphe concernant les couleurs (pages 58 et 59) du règlement est donc modifié comme suit :

Article actuel :

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

[...]

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 Services Départemental de l'Architecture et du Paysage.

Article modifié :

2. COULEURS

Pour les façades :

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

Sont notamment admises comme teintes principales, les couleurs dites « ponctuelles » suivantes, tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie :

- 57, 58, 59, 60

- 64, 65, 66, 67

- 71, 72, 73, 74

[...]

Pour les toitures :

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les dépendances accolées ou isolées, on utilisera la tuile de couleur choisie parmi les gammes de rouge à brun.

III- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

A- Sur le PLU

Au niveau du document graphique, le plan de zonage n'est pas modifié.

Au niveau du règlement écrit :

L'adaptation du PLU concerne des modifications d'ordre réglementaire, afin de permettre notamment les constructions jumelées et la réalisation de voirie d'une largeur inférieure à 7 mètres.

La modification concerne :

- l'article 1.2 et
- les articles 3.2.1 et 10.1 des secteurs AUa et AUB relatifs au lieu-dit "Courtèlement",
- les prescriptions architecturales concernant la couleur des façades et des toitures des bâtiments à usage d'habitation

B- Sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée ne porte atteinte, ni aux zones naturelles et agricoles (le secteur AUB figurait déjà au PLU en zone à urbaniser à court terme), ni aux secteurs protégés, au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique ou du site Natura 2000 le plus proche « Etangs et vallées du Territoire de Belfort ».

L'adaptation du PLU concerne des modifications d'ordre réglementaire, afin de permettre notamment les constructions jumelées et la réalisation de voirie d'une largeur inférieure à 7 mètres.

Par conséquent, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site: aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.

IV- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification est engagée conformément aux **articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme**.

A ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du maire, selon une procédure simplifiée.

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant la mise à disposition au public du projet.

Ce projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, lesquelles seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition*.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet.

REGLEMENT MODIFIE

CARACTERE DES SECTEURS

Le secteur AUa "Courtèlement", s'urbanisera à court terme.

Son aménagement s'effectuera suivant un échancier respectant trois phases différées dans le temps, de chacune 12 à 15 logements maximum.

L'achèvement et la bonne exécution de l'ensemble des voies et réseaux du lotissement caractérisent la fin d'une phase et le transfert de ceux-ci à la commune.

Ce secteur est concerné par les périmètres de protection n02 et n03 autour du dépôt Bolloré.

Le secteur AUb, "Courtèlement" s'urbanisera après réalisation du secteur AUa.

Ce secteur est également concerné par les périmètres de protection n02 et 3 autour du dépôt Bolloré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa et AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. - Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble), hormis celles liées à la voie ferrée.
- ~~1.2. - Les logements collectifs et les maisons jumelées.~~
- 1.3. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- 1.4. Les stations-service.
- 1.5. L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.6. Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).
- 1.7. Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...), les abris pour animaux.
- 1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.9. 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.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.11. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AUa et AUb 2.
- 1.12. Les terrains de camping et caravanage.
- 1.13. Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

2.5. - Dans le secteur AUa, les plantations figurant sous une trame spécifique (trame paysagère à créer ou à valoriser) font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.

Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa et AUb 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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 zones AUa et AUb doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

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

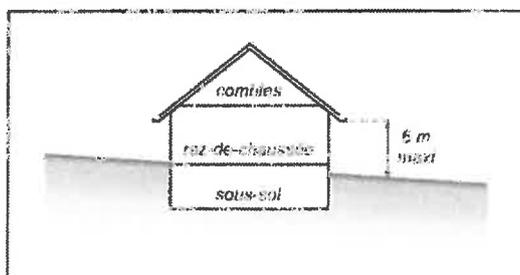
- de 7 mètres minimum, lorsqu'elles présentent un double sens de circulation,
- de 4 mètres minimum, lorsqu'elles présentent un seul sens de circulation (voirie partagée).

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

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

ARTICLE AUa et AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur des constructions d'habitation 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 ou au niveau bas de l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel (*avant travaux*) 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. - Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

ARTICLE AUa et AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUa et AUb 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.

12.2. - Pour toutes les nouvelles constructions, le 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 - Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

V — MATERIAUX ET COULEURS

1 — MATERIAUX

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

Pour les façades :

Les façades sont faites de matériaux lisses, ou à grain fin sur les murs pleins.

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

En revanche, les maisons dites "à ossature bois" sont autorisées.

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, les matériaux autorisés devront respecter l'aspect général de leur environnement et bien s'intégrer dans celui-ci.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, des dérogations pourront être délivrées.

2. — COULEURS

Pour les façades :

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

Sont notamment admises comme teintes principales, les couleurs dites « ponctuelles » suivantes, tirées du nuancier départemental, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie :

- 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.

Dans le secteur AUC, les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

En toutes zones, les corps secondaires, les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

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.

Page 59 du règlement

Pour les toitures :

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les dépendances accolées ou isolées, on utilisera la tuile de couleur choisie parmi les gammes de rouge à brun.

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 — CLOTURES

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 urbaine et à urbaniser, les clôtures en bordure du domaine public, n'excéderont pas 1,50 mètres 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.

Des clôtures d'une hauteur différente peuvent cependant être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour des règles de sécurité.

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.

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

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 — PLANTATIONS ET HAIES

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