



## Plan Local d'Urbanisme

### Révision du P.O.S.

---

#### 1.3 Règlement

- Cahier des prescriptions architecturales
- Emplacements réservés

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : SEPTEMBRE 2008



## REGLEMENT

### SOMMAIRE

---

<b>TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES</b>	p. 3
<b>TITRE II— DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE- U - ET AU SECTEUR Uy</b>	p. 9
<b>TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER - AU - ET AUX SECTEURS AUa et AUb</b>	p. 19
<b>TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE - A -</b>	p. 29
<b>TITRE V — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N - ET AUX SECTEURS Nh, NL(a), NL(b) ET Nd</b>	p. 33
<b>ANNEXE I — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (C.P.A.)</b>	p. 37
<b>ANNEXE II — EMBLEMES RESERVES (E.R.)</b>	p. 47



## 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 SUARCE.

### 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, R.111-15 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.

Rappel :

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.

**A ce jour, la commune de SUARCE n'a pas fait l'objet d'un tel arrêté.**

En outre, la commune de SUARCE 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.

Il n'existe aucun lotissement ayant cours sur la commune.

---

### **ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

#### **3.1. — La zone urbaine (U) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 2.**

- **Le secteur Uy** correspond à une petite zone artisanale existante, dont les viabilités primaires privées existent.

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

Elles comprennent 2 types de secteurs :

- **le secteur AUa urbanisable à court terme.**
- **le secteur AUb**, qui s'urbanisera après réalisation du secteur AUa et réalisation des équipements de viabilité.

#### **3.3. — La zone agricole (A) à laquelle 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 (bosquets, vergers),
- des espaces boisés (classés à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger (prairies humides, étangs...).

**Quatre secteurs N** correspondent à des occupations spécifiques :

- **Nh** : vallée de la Suarcine ;
- **NI(a)** : espace dédié au terrain de sport-loisir communal ;
- **NI(b)** : espace de moto-cross ;
- **Nd** : correspond une aire de dépôt de matériaux de construction, et à une ancienne carrière, sites à renaturer et à rendre à l'espace naturel de Suarce.

**3.5. — Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en annexe 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.

Des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage, ils sont à prendre en compte dans les opérations d'aménagement.

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

#### 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 — CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

---

La commune de SUARCE est traversée par une canalisation de transport de gaz :

- DN 900 mm Morelmaison-Oltingue.

En raison des risques potentiels que de telles canalisations représentent, elles donnent lieu à des études de sécurité, qui définissent réglementairement les zones de dangers pour la vie humaine.

Trois niveaux de danger sont ainsi définis conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, imposant des distances de recul des constructions par rapport à l'ouvrage, suivant la catégorie de classement de celui-ci, soit :

- zones des dangers significatifs : recul de 505m
- zone des dangers graves : recul de 415m
- zone des dangers très graves : recul de 315m.

### Concernant la catégorie B :

*Dans un cercle glissant centré sur la canalisation et de rayon égal à 35 m (distance des effets létaux significatifs correspondants au scénario de rupture complète de la canalisation), le nombre de logements ou de locaux doit correspondre à une densité d'occupation inférieure à 80 personnes par hectares et à une occupation totale inférieure à 300 personnes.*

*(Un logement ou local est considéré comme occupé en moyenne par 2,5 personnes).*

### Concernant la catégorie C :

*Dans un cercle glissant centré sur la canalisation et de rayon égal à 35 m (zone des effets létaux significatifs) ni la densité d'occupation ni l'occupation totale ne sont limités.*

La canalisation traversant la commune concerne la zone agricole (A) et la zone naturelle (N) de SUARCE.

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 8 — ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

---

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif.

Un schéma directeur, établi par la Communauté de Communes du Sud Territoire, définit les modalités qui s'appliqueront à Suarce. Il est résumé dans l'annexe sanitaire du PLU et doit être annexé à ce dernier après approbation.

Le zonage d'assainissement de Suarce a été approuvé par le Conseil Municipal. Il préconise un assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal.

## ARTICLE 9 — RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

---

Natura 2000 est le réseau européen des sites naturels les plus remarquables de l'Union européenne. Il a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire des pays d'Europe. Il vise à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Les zones naturelles de Suarce référencées au classement du réseau européen Natura 2000, ont été validées le 30 avril 2006, sous la dénomination « d'étangs et vallées du Territoire de Belfort ».

## ARTICLE 10 — 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 21 mars 2008 soumettant les clôtures à déclaration préalable sur le territoire communal.



---

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

---

### — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U —

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone U correspond à la partie urbanisée du village de Suarce. Elle comprend des maisons traditionnelles et des constructions récentes. On y trouve également quelques constructions et équipements d'activités ou de services ainsi que des bâtiments agricoles.

Le secteur Uy correspond à une petite zone d'activité artisanale.

**Toutes les constructions à usage d'habitation de la zone sont soumises à permis de démolir.**

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

---

##### ARTICLE U 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).

1.6 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U 2.

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

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

1.9 — Les constructions à usage d'habitation en deuxième ligne par rapport à la voie.

1.10 — 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.

1.11 — Les garages collectifs pour caravanes.

1.12 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.13 — Les parcs d'attraction et toute halle d'exposition permanente.

1.14 — Tout défrichement dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130-et suivants du code de l'urbanisme.

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

---

2.1. — Les activités, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement 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, stockage d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

2.2.2. — 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.

2.3. — On autorisera au maximum une dépendance isolée du bâtiment principal d'une hauteur limitée à un niveau usuel et 6 m au faîtage par unité foncière et un abri de jardin de 4m<sup>2</sup> au maximum.

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 affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone sous réserve de présenter un aspect final aménagé.

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

2.7. — La démolition des constructions à usage d'habitation est soumise à autorisation (permis de démolir).

2.8. — En secteur Uy seule est autorisée l'activité artisanale et le logement de l'exploitant. Le règlement s'appliquant à la construction est celui de la zone U.

2.9. — Toutes coupes ou abattages font l'objet d'une autorisation du maire dans les Espaces Boisés Classés.

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

---

### ARTICLE U 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

3.1. — Accès

3.1.1. — Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées 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 U doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

**Les voies nouvelles** comporteront une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

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

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

### **3.2.2. — Les voies en impasse**

- Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 logements. Elles devront comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules (y compris de ramassage des ordures ménagères ou de déneigement) de faire demi-tour aisément.

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

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

---

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

---

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

Les constructions ou installations nouvelles non desservies par un réseau collectif devront être munies d'un système d'assainissement non collectif (autonome) conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2. — 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. — Le rejet des eaux liées aux activités autorisées pourra être subordonné, le cas échéant, à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.4. — Les règles applicables en matière d'assainissement sont celles définies dans le document de zonage d'assainissement approuvé par le conseil municipal en vigueur et annexé au PLU.

4.2.5. — Les eaux pluviales seront rejetées au milieu naturel après traitement si nécessaire et devront obligatoirement être dirigées vers un exutoire 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 et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés sur un même support.

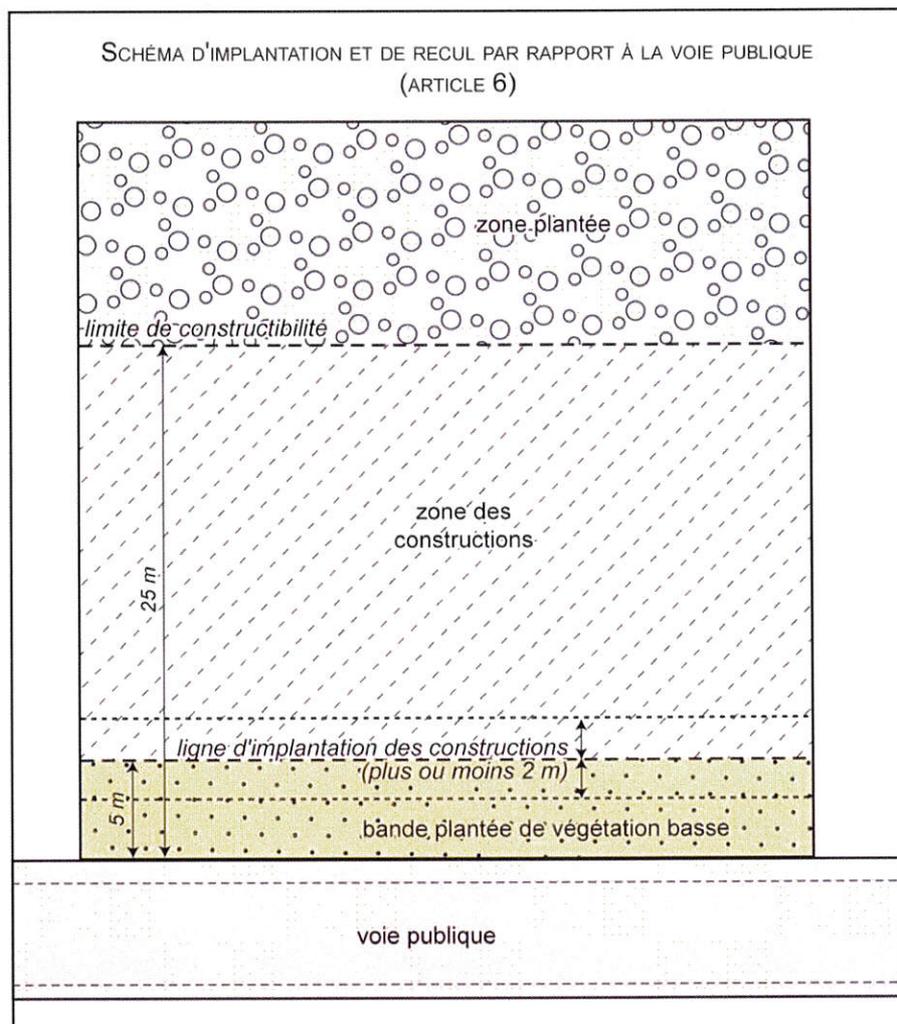
#### ARTICLE U 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

5.1 — Superficie minimale de terrain pour un terrain constructible : un minimum de 7 ares est exigé.

5.2 — Dans le cas d'un terrain situé sur plusieurs zones, la surface prise en considération doit être celle de l'ensemble de la propriété et non pas uniquement celle de la zone concernée par la construction.

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



**6.1 — En secteur diffus,** Les constructions devront s'édifier par rapport à un alignement de fait (par rapport aux constructions existantes le long de la même voie) à une distance de plus ou moins 2 mètres.

**6.2 — Pour les opérations nouvelles** (voir schéma 1), il sera défini une ligne d'implantation à 5 mètres de l'emprise publique. Ce principe sera modulable à plus ou moins deux mètres en fonction des impératifs liés à l'existant (opération greffée sur des constructions existantes), à l'assainissement autonome et à la réalité physique du terrain telle que la topographie, la présence de grands arbres à conserver,...

**6.2.1** — L'implantation des constructions principales se fera sur la ligne d'implantation définie à l'article 6.1. (plus ou moins 2 mètres). Celles-ci pourront développer du bâti contigu jusqu'à une profondeur de 25 m à partir de la limite d'emprise publique.

**6.2.2** — Les petites constructions isolées et autres équipements (piscines, dépendances, systèmes d'assainissement...) autorisés à l'article U.2.3. pourront également être implantés jusqu'à 25 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise publique.

**6.2.3** — Les piscines extérieures (margelles comprises) seront implantées à l'arrière des constructions implantées en 1<sup>ère</sup> ligne.

**6.2.4** — Au-delà des 25 mètres, la zone sera plantée d'arbres et arbustes de type verger et haie champêtre. Seul pourra s'implanter un abri de jardin d'une emprise maximale de 4 m<sup>2</sup>.

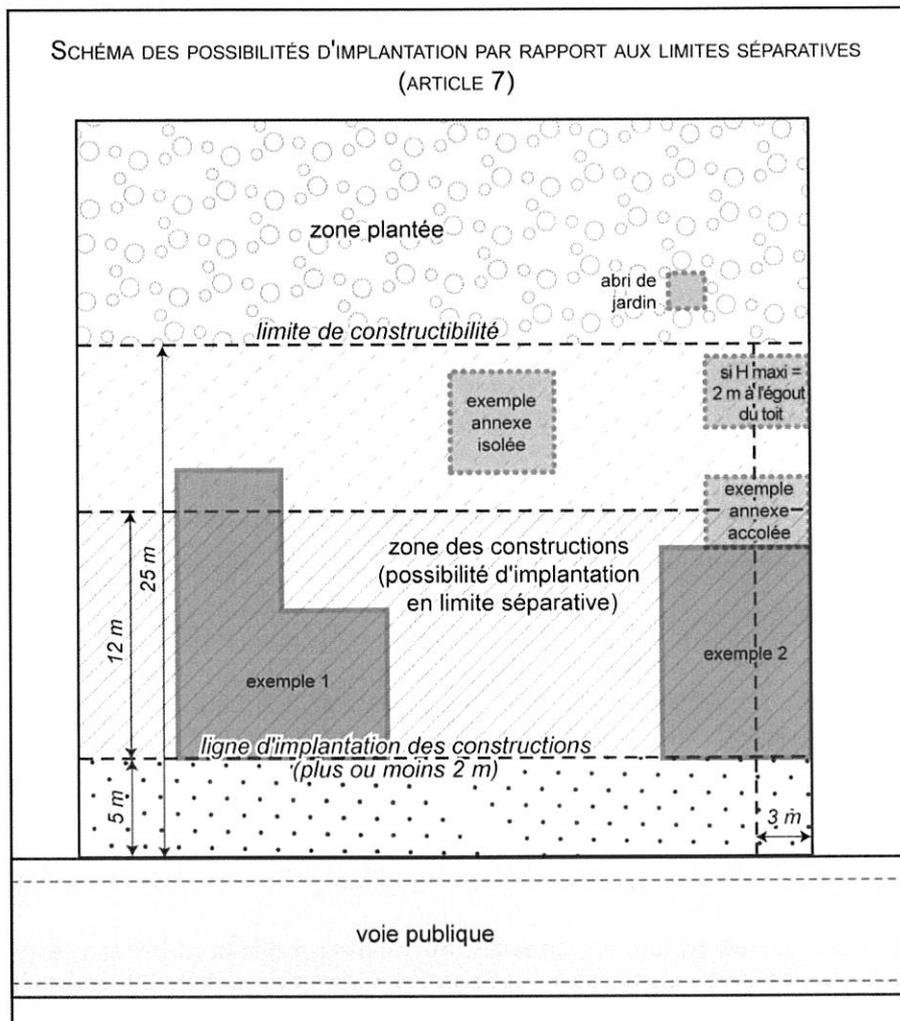
**6.3 — Dans tous les cas :**

**6.3.1** — L'espace situé entre l'alignement de voirie et l'implantation des constructions principales aura la forme d'un jardinet à végétation basse. Toutefois, pourra y être implanté le système d'assainissement autonome.

**6.3.2** — Un garage jouxtant une habitation ne pourra avoir un accès direct à l'alignement de la voie. L'implantation du garage respectera alors un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique.

**6.3.3** — 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 U 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



**7.1 — Pour les constructions principales en 1<sup>ère</sup> ligne** par rapport à la voie publique, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative, favorisant les constructions jointives entre deux propriétés, sur un développement de 12 mètres maximum à compter de l'alignement de fait ou de la ligne d'implantation définie à l'article U .2.3. Dans ce cas elles intègrent les dépendances accolées au bâtiment principal ;
- soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

**7.2 — Pour les autres constructions :**

7.2.1 — Elles correspondent aux dépendances isolées autorisées implantées dans la bande de 25 m, par rapport à la limite d'emprise publique définie à l'article 6.2.2. (limite de constructibilité du terrain).

7.2.2 — Elles s'implanteront :

- soit en limite séparative si leur hauteur maximale à l'égout du toit est de 2 m,
- soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

7.2.3— Les piscines extérieures respecteront un recul à 4 m minimum des limites séparatives (margelles comprises).

7.3 — **En cas de construction de bâtiments joignant une limite séparative latérale**, lorsque le propriétaire désire adosser une construction à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin implanté lui-même sur ou contre la limite séparative de propriété ou lorsque des propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes, **des prescriptions particulières pourront être imposées** pour que l'ensemble des constructions constitue un volume architectural harmonieux et fonctionnel.

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

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

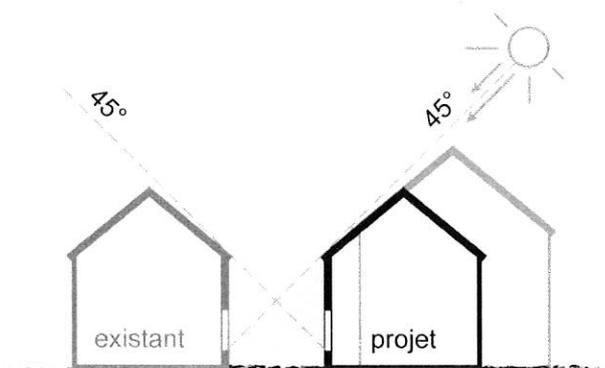
##### 8.1. — Espace minimum

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 défini par la règle de prospect.

##### 8.2. — 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 U 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE U 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — La hauteur maximale des constructions principales implantées en première ligne ne pourra comporter que :

- 1 RDC,
- 1 étage droit,
- des combles.

En tout état de cause, la hauteur maximale à l'égout du toit ne peut excéder 5,50 m et la hauteur au faîtage 12 m (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux).

**10.2.** — La hauteur des dépendances isolées est limitée à un seul niveau usuel et 6m de hauteur au faîtage.

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

**10.4.** — Pour les équipements collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

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

---

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

#### ARTICLE U 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (accès pouvant être commun à plusieurs places de stationnement).

**12.2.** — On exigera au moins deux places de stationnement par logement individuel et une place pour les logements collectifs.  
Les places peuvent être complétées par du stationnement à l'air libre sur parcelle.

Toutefois :

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme :

- il ne sera pas 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tous projets de construction à usage d'habitat collectif (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs) et tout équipement public.

---

**ARTICLE U 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 ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

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

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

**13.3.** — Pour les logements et les équipements collectifs, les aires de stationnement à l'air libre seront obligatoirement végétalisées.

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

**13.5.** — Les plantations et trames paysagères figurant par une « trame paysagère à valoriser ou à créer » 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 U 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 U.

**Modification des Pages 19 et 20 du règlement du PLU  
(en italique)**

**TITRE III  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

---

**CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone AU est réservée à l'urbanisation future de Suarce, destinée principalement à l'habitat.

Elle comprend deux types de secteurs définis en fonction de l'existence des viabilités primaires :

- **les secteurs AUa**, équipés en viabilités publiques en limite de secteur et dont l'urbanisation est prévue à court terme ;
- **les secteurs AUb**, non ou insuffisamment équipés en viabilités publiques et qui s'urbaniseront, à plus long terme et après réalisation de ceux-ci.

*L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur s'effectuera au coup par coup ou en une ou plusieurs phases opérationnelles, qui respecteront les modalités d'aménagement de chaque secteur, figurant dans le document « Orientations d'aménagement » du présent P.L.U.*

**SECTION I — 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 dépendances de toute nature non liées à une construction d'habitation autorisée dans la zone.*

**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, halles d'expositions temporaires ou non.

**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).

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

---

**2.1.** — *Les constructions et installations à condition qu'elles se fassent :*

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les « Orientations d'aménagement ».

*Les Orientations d'aménagement (pièce 1.4.- du PLU) sont définies pour chaque zone et fondées 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.

**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 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.** — On autorisera au maximum une dépendance isolée du bâtiment principal d'une hauteur limitée à un niveau usuel et 6 m au faitage par unité foncière et un abri de jardin de 4m<sup>2</sup> au maximum.

**2.5.** — 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.

**2.6.** — 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).

**2.7.** — 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 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 emprises pourront intégrer : 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.

**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 et AUb 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 approuvé par le Conseil municipal de Suarce s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

**4.2.2.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe (exutoire des eaux usées après traitement).

**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.** — 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, sous réserve de la mise en œuvre d'un traitement 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).

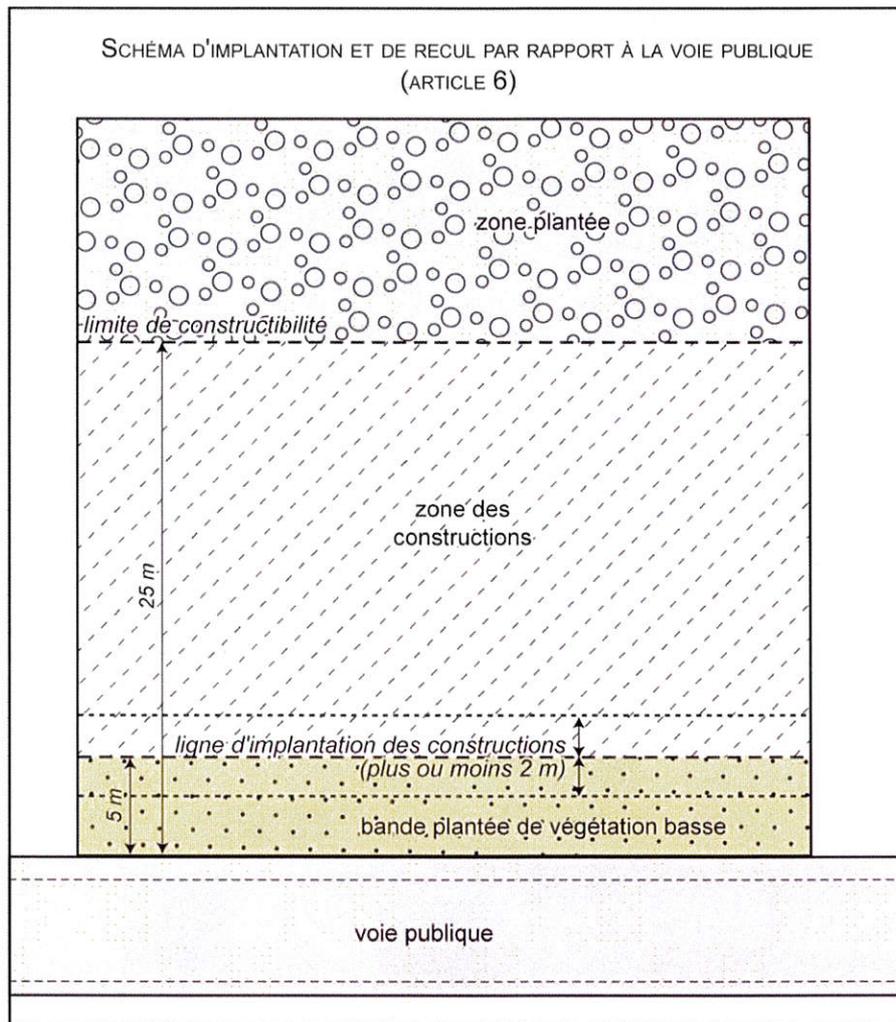
---

**ARTICLE AUa et AUb 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Superficie minimale exigée pour un terrain constructible : 7 ares.

## ARTICLE AUa et AUB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1 — Ligne d'implantation des constructions**

Pour toutes les opérations nouvelles, il sera défini une ligne d'implantation à 5 mètres de l'emprise publique. Ce principe sera modulable à plus ou moins deux mètres en fonction des impératifs liés à l'existant (opération greffée sur des constructions existantes), à l'assainissement autonome et à la réalité physique du terrain telle que la topographie, la présence de grands arbres à conserver,...

6.1.1 — L'implantation des constructions principales se fera sur la ligne d'implantation définie à l'article 6.1. (plus ou moins 2 mètres). Celles-ci pourront développer du bâti contigu jusqu'à une profondeur de 25 m à partir de la limite d'emprise publique.

6.1.2 — Les petites constructions isolées et autres équipements (piscines, dépendances, systèmes d'assainissement...) autorisés à l'article AU.2.4. pourront également être implantés jusqu'à 25 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise publique.

6.1.3 — Les piscines extérieures seront implantées à l'arrière des constructions implantées en 1<sup>ère</sup> ligne.

6.1.4. — Au-delà des 25 mètres, la zone sera plantée d'arbres et arbustes de type verger et haie champêtre. Seul pourra s'implanter un abri de jardin d'une emprise maximale de 4 m<sup>2</sup>.

**6.2 — Dans tous les cas :**

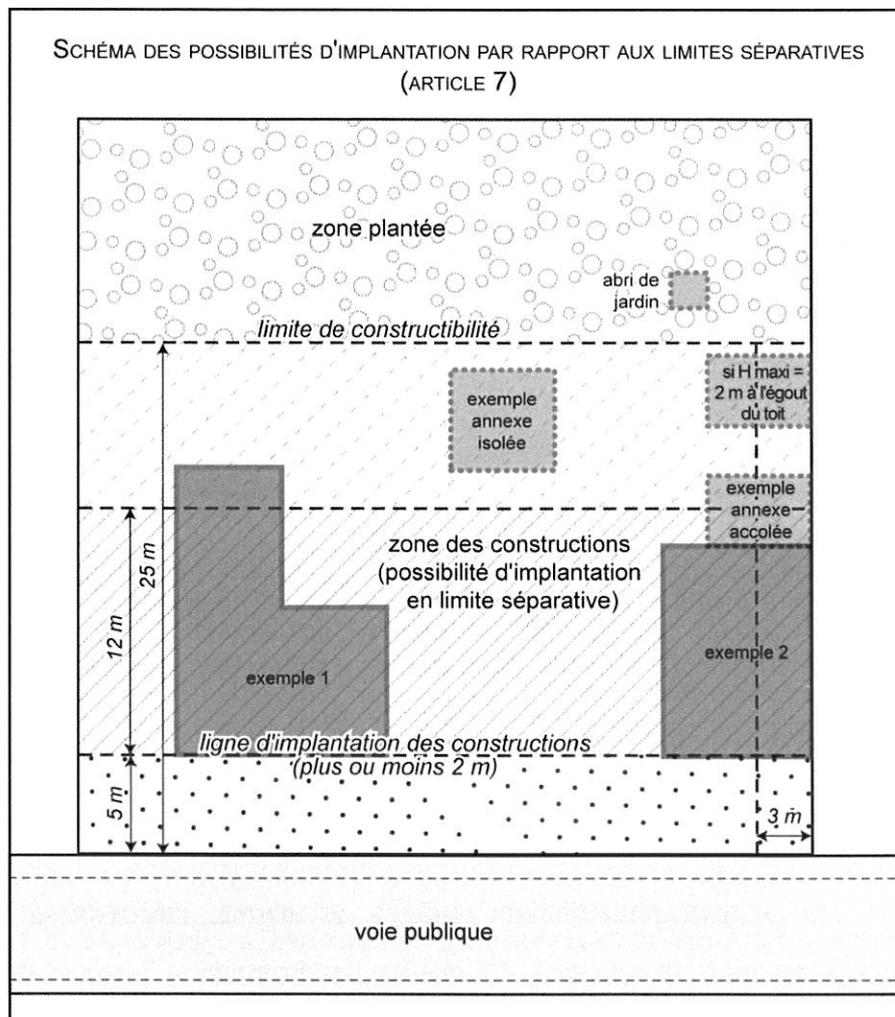
6.2.1 — L'espace situé entre l'alignement de voirie et l'implantation des constructions principales aura la forme d'un jardinet à végétation basse.

Toutefois, le système d'assainissement autonome pourra y être implanté.

6.2.2 — Un garage jouxtant une habitation ne pourra avoir un accès direct à l'alignement de la voie. L'implantation du garage respectera alors un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique.

6.2.3. — 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 et AUb 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**



**7.1 — Pour les constructions principales en 1<sup>ère</sup> ligne** par rapport à la voie publique, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative, favorisant les constructions jointives entre deux propriétés, sur un développement de 12 mètres maximum à compter de l'alignement de fait ou de la ligne d'implantation définie à l'article AU 6.1. Dans ce cas elles intègrent les dépendances accolées au bâtiment principal ;
- soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

**7.2 — Pour les autres constructions :**

**7.2.1** — Elles correspondent aux dépendances isolées autorisées implantées dans la bande de 25 m, par rapport à la limite d'emprise publique définie à l'article 6.1. (limite de constructibilité du terrain).

**7.2.2** — Elles s'implanteront :

- soit en limite séparative si leur hauteur maximale à l'égout du toit est de 2 m,
- soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

**7.2.3** — Les piscines extérieures respecteront un recul à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.3 — En cas de construction de bâtiments joignant une limite séparative latérale**, lorsque le propriétaire désire adosser une construction à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin implanté lui-même sur ou contre la limite séparative de propriété ou lorsque des propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes, **des prescriptions particulières pourront être imposées** pour que l'ensemble des constructions constitue un volume architectural harmonieux et fonctionnel.

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

---

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

---

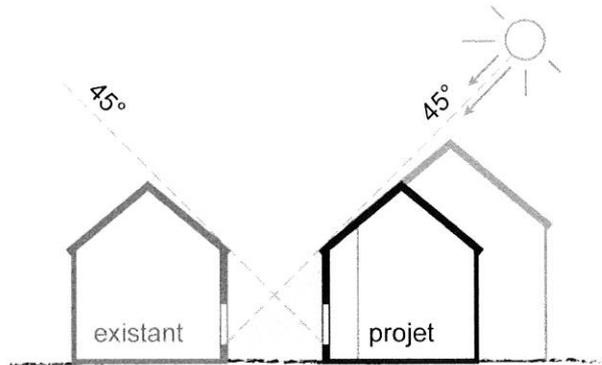
**8.1. — Espace minimum**

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 défini par la règle de prospect.

## 8.2. — 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 et AUb 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### ARTICLE AUa et AUb 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** — La hauteur maximale des constructions principales implantées en première ligne ne pourra comporter que :

- 1 RDC,
- 1 étage droit,
- des combles.

En tout état de cause, la hauteur maximale à l'égout du toit ne peut excéder 5,50 m et la hauteur au faîtage 12 m (mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux).

**10.2.** — La hauteur des dépendances isolées est limitée à un seul niveau usuel et 6m au faîtage.

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

**10.4.** — Pour les équipements collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

### 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 et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées desservant la ou les constructions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (accès pouvant être communs à plusieurs places de stationnement).

**12.2.** — On exigera au moins deux places de stationnement par logement individuel et une place par logement pour les logements collectifs.

Les places peuvent être complétées par du stationnement à l'air libre sur parcelle.

Toutefois :

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme :

- il ne sera pas 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

**12.3** — Il sera imposé pour toute nouvelle construction un minimum de 2 places par logement sur parcelle close et un espace hors clôture (à prendre dans l'espace de recul des constructions) pour le stationnement de courte durée. Pour les logements collectifs, le nombre de places pourra être pris soit dans la construction soit à l'extérieur.

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

---

**ARTICLE AUa et AUb 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 ne comprendront pas plus de 25% de conifères.

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

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

**13.3.** — Pour les logements et les équipements collectifs, les aires de stationnement à l'air libre seront obligatoirement végétalisées.

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

**13.5.** — Les plantations et trames paysagères figurant par une « trame paysagère à valoriser ou à créer » 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 AUa et AUb 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 et AUb.

**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.

**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 ou parcs d'attraction.

1.4. — 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.

1.5. — 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.

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

---

2.1. — Les constructions agricoles, liées à une activité agricole significative, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental et législation sur les établissements classés.

2.2. — Les bâtiments à usage d'habitation, réservés aux chefs d'exploitation, à condition que leur présence permanente et rapprochée soit nécessaire.  
Ceux-ci seront édifiés à proximité du bâtiment agricole.

2.3. — Le camping à la ferme est autorisé sous réserves d'obtention des autorisations requises auprès des services concernés (règlement sanitaire 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 (installations techniques nécessaires à la collectivité, réservoir, puits, chemins piétonniers et cyclables).

## 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

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

### ARTICLE A 4 — DESSERTE 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.

4.2.3. — Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par le Conseil municipal 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, sauf impact paysager important en particulier sur les lignes de crête.

**6.2.** — Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**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.

**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.** — 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.

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. — La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra comporter que :

- 1 sous-sol enterré ou semi-enterré (autorisé si le terrain le permet),
- 1 RDC,
- 1 étage droit,
- Des combles aménageables.

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

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

10.4. — 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 (annexe I 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

---

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.

#### 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 (vallées de la Suarcine et de la Lutter, boisements, étangs, zones humides) 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 comprend **4 secteurs à vocations spécifiques** :

- le secteur Nh : vallée de la Suarcine ;
- le secteur Nl(a) : zone de sport -loisir communale (stade) ;
- le secteur Nl(b) : zone de moto cross ;
- les secteurs Nd : dépôts anciens ou actuels à restituer au milieu naturel (dépôt de matériaux, ancienne décharge).

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

---

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

---

**En toutes zones et tous secteurs :**

**1.1.** — Les occupations ou utilisations du sol non liées à la vocation de la zone et non liée à une activité exercée dans la zone ou dans le secteur (définie plus haut "caractère de la zone") et incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.

**1.2.** — Toute nouvelle construction agricole ou non et toute installation classée pour la protection de l'environnement.

**1.3.** — En toutes zones et tous secteurs les affouillements et exhaussements à caractère permanent, sauf exceptions listées à l'article N 2.

**1.4.** — 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.

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

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

**1.7.** — **En secteur Nh**, toute construction et tout exhaussement de sol.

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

---

**En toutes zones et tous secteurs :**

**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 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, 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 (installations techniques nécessaires à la collectivité, stationnement des véhicules, réservoir, puits, chemins piétonniers et cyclables...).

**2.3.** — 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.

**2.4.** — Les abris de randonneurs sont autorisés pour une emprise au sol limitée à 15 m<sup>2</sup> et situés à moins de 10 m des chemins ouverts au public.

**2.5.** — Sont interdites toutes créations de voies nouvelles autres que celles qui seraient nécessaires à la collectivité et aux associations foncières communales.

**2.6.** — **En secteur NI(a)** sont autorisés les aménagements nécessaires aux activités liées au stade et ses abords sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols.

**2.7** — **En secteur NI(b)** seules sont autorisées et pour une durée limitée avec accord du maire, les installations nécessaires à l'activité saisonnière de moto-cross si elles sont démontables ou mobiles.

**2.8** — **En secteur Nd**, les dépôts existants (matériaux de démolition) et l'ancienne décharge feront l'objet d'une renaturation avec remise en valeur paysagère.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

ARTICLE N 3 — ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Aucune voirie nouvelle ne sera créée dans les milieux naturels sauf nécessité absolue liée aux aménagements et entretiens de ceux-ci.

En cas de création de chemins d'associations foncières ; il sera exigé la plantation de haies arborées ou champêtres en alignement sur au moins un côté du chemin.

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

---

Toute construction ou installation nouvelle exceptionnellement autorisée, 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

---

Les constructions autorisées à l'article N 2 respecteront un recul maximal de 5 mètres de la voie de desserte, de manière à préserver les milieux naturels.

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

---

L'implantation des constructions visées à l'article N 2 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>1</sup> au sol des bâtiments de faible importance, tels abris de chasse, forestiers, ou de randonneurs est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N 2 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 (annexe I du présent règlement).

---

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

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement lié aux fonctions autorisées dans la zone ou le secteur se fera à proximité de la voie principale d'accès.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

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.

**13.3.** — 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, bosquets, ripisylves...

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

## ANNEXE I

### 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" du règlement de chaque zone.**

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 SUARCE 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 SUARCE, 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 SUARCE 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 avec le 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 la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 (et ses décrets d'application), modifiée par l'ordonnance 2000-914 du 18 septembre 2000, relative à la partie législative du Code de l'environnement. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.

· 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

**En toutes zones**, le volume des constructions s'inspirera du milieu bâti traditionnel. D'une manière générale, les volumes seront simples. Les corps de bâtiments devront avoir une forme générale rectangulaire.

Le façage sera orienté dans le sens de la plus grande façade.

**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 niveau.

**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 recherchant la meilleure intégration au site.

Les terrassements liés aux constructions seront strictement limités à l'implantation de celles-ci. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10 %. Une pente supérieure sera admise en cas de construction en contrebas de la voie, pour le terrain compris entre la construction et cette voie.

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

Les aménagements de sols et de voiries seront traités en tirant parti de la topographie et du contexte paysager général.

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

## III — TOITURES

---

### I — TYPES DE TOITURE

#### En zones U et AU

Elles seront obligatoirement à deux pans de pentes identiques pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances isolées.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Toutefois, 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.

Seront autorisées les toitures dont la pente sera comprise entre 40 et 50°.

Une pente plus faible (de 30° minimum) sera acceptée pour les annexes accolées de faible emprise. Les croupes sont autorisées y compris les croupes entières.

#### En toutes zones

Les toitures-terrasses seront interdites, sauf si elles sont utilisées en tant que terrasses-balcons ou autres petits éléments reliant deux corps de bâtiments d'une hauteur inférieure à 2,50m.

**Pour les toitures translucides** (piscines, serres, vérandas d'une hauteur inférieure à 2,20m ...) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé, de même que la pente autorisée.

**La pose de capteurs solaires** et des toitures translucides doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la composition de la façade (ouvertures...). On évitera la multiplicité des dimensions et des implantations.

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

**Les petites constructions** autorisées comme les abris de jardins d'une superficie maximale de 4 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,20m pourront avoir une toiture à un pan ou à deux pans de pente plus faible.

### **En zone A et pour les constructions agricoles et d'activités autorisées (dans les autres zones)**

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40 et 50°, sauf en cas d'intégration dans le bâtiment agricole ou d'activités.

Pour les bâtiments à usage agricole (ou d'activités insérées dans la zone) :

- ils seront couverts de toitures à deux pans de pente identique.

Cette dernière ne pourra être inférieure à :

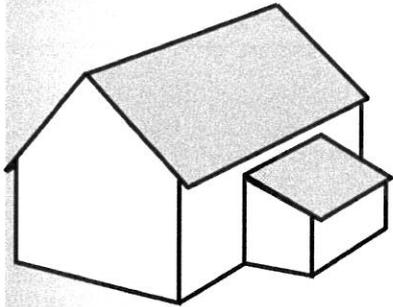
- 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- 14° pour les bâtiments d'une surface supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- 8° pour les seules parties de bâtiments accolés à un bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures d'intérêt collectif (toitures de grande portée) ni aux structures translucides comme les serres, vérandas, couvertures de piscines...

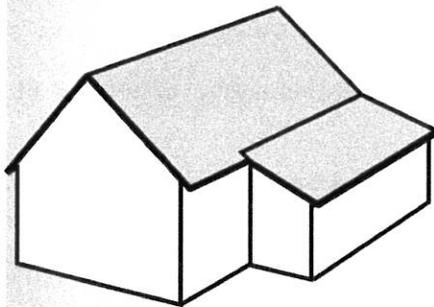
**ADJONCTIONS AUTORISÉES :**

**- en façade**

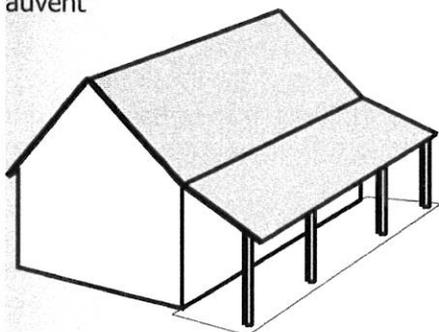
annexe



annexe avec couverture en rupture de pente

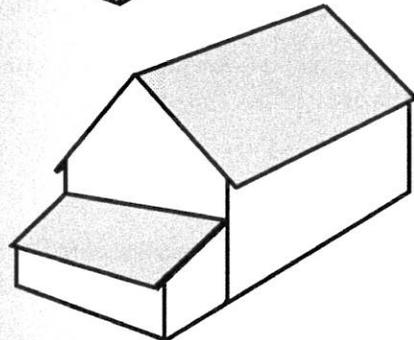
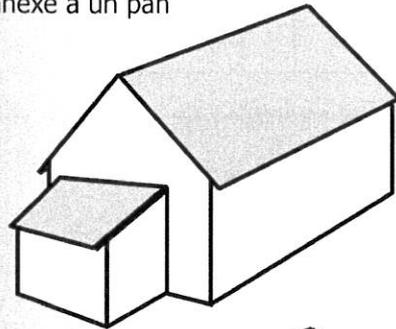


auvent

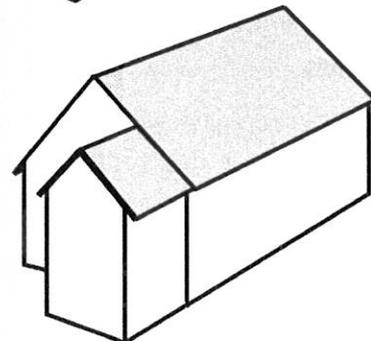
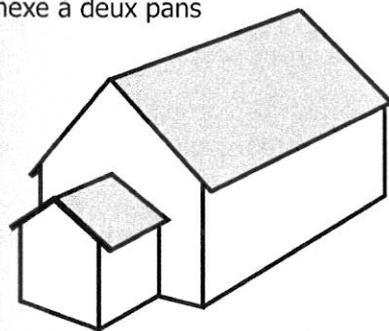


**- en pignon**

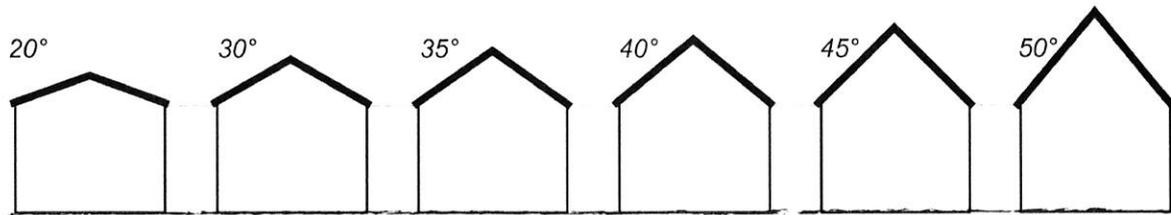
annexe à un pan



annexe à deux pans



## 2 — PENTES DE TOITURE



Quelques exemples de pentes de toitures

## 2 — PERCEMENTS EN TOITURE

Dans le cas de combles aménageables, les ouvertures effectuées sur le toit seront réalisées de manière la plus discrète possible. Les ouvertures ne pourront excéder 1m<sup>2</sup> d'un seul tenant et seront disposées en un seul rang et réparties au rythme des travées de l'immeuble. A défaut, on composera les surfaces vitrées et les capteurs solaires avec celles des ouvertures.

Les ouvertures et prises de jour sur les toitures se feront par châssis rampants, lucarnes à deux pans.

## 3 — MATERIAUX ET COULEURS

L'emploi de tous matériaux sera autorisé à l'exception de matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être recouverts, ainsi que les tôles laissées brutes ou brillantes qui seront interdites.

On utilisera la tuile pour les bâtiments d'habitation ou assimilés, les autres matériaux pour les bâtiments spécifiques.

La couleur des toitures sera choisie dans la gamme des rouges à brun rouge foncé (selon le nuancier de couleurs référencé dans le guide des couleurs réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage).

Cette règle s'applique également aux entrepôts et dépendances isolées non habitables. Ceux-ci devront présenter un aspect homogène avec la construction principale.

Les abris de jardins d'une superficie maximale de 4m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,20m seront traités dans une gamme de vert-brun foncé.

Ces règles ne s'appliquent ni aux structures d'intérêt collectif ni aux structures translucides comme les serres, vérandas, couvertures de piscines...définies en III-1.

## IV — LES FACADES

### I — 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.

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

Tout élément emprunté au patrimoine architectural des autres régions sera interdit comme 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, dès lors que leur aspect extérieur est en harmonie avec l'architecture locale.

Toutefois sont autorisés les poteaux-poutres (sauf les matériaux entrecroisés) composés avec des parties maçonnées.

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

Les corps adjacents à l'habitation pourront être traités (moyennant les réserves ci-dessus) avec une dominante de bois.

Les abris de jardins cités plus haut seront traités dans un matériau assimilable au paysage végétal.

## 2 — PERCEMENTS

En zone U, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides ; elles resteront présentes en zones AU.

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

Les verrières et les vérandas sont autorisées.

Sur une même façade, les volets seront harmonisés.

## 3 — MATERIAUX ET COULEURS

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

On utilisera des enduits peints ou teintés dans la masse.

La même couleur sera utilisée pour toutes les façades sauf des nuances liées à des détails architecturaux.

**Les couleurs retenues sur les corps principaux** seront claires et s'inscrivant dans la gamme des couleurs pastel telles que ocres, beige, jaunes, roses..., préconisées dans le 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

Les autres coloris sont réservés aux pans à colombages et autres surfaces fractionnées (ossatures et autres modénatures).

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, sans contraste inutile, 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.

**Les façades des bâtiments construits à l'arrière** seront plus foncées que celles des bâtiments construits en première ligne.

**Pour les détails d'architecture et d'ornement**, on recommandera l'emploi de bois et de pierre naturelle en interdisant l'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions.

**En zones U et A, pour les bâtiments agricoles ou d'activité**, tous matériaux de construction seront autorisés, à l'exception des tôles laissées brillantes.

La même réglementation s'applique aux entrepôts et dépendances non habitables. Cependant les dépendances accolées devront présenter un aspect homogène avec la construction principale. En tout état de cause, la couleur de ces bâtiments devra s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

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

## **V — LES 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.

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 depuis l'espace public.

### **En zones urbaine U et à urbaniser AU :**

Cette occupation de l'avant de la parcelle contribue de fait au paysage de la rue, et peut confirmer la séparation entre l'espace public et le domaine privé.

Les clôtures caractérisées, opaques, construites ou hautes doivent être considérées comme des constructions, liées au bâtiment principal et observant les mêmes reculs.

**Les clôtures situées en façade sur voie et en avant des façades des corps de bâtiments principaux** seront constituées exclusivement de végétaux isolés d'essences locales (bosquets discontinus d'arbustes bas, banquettes de vivaces taillées d'une hauteur limitée à 0,80m, évitant les haies taillées opaques). Elles pourront comporter des éléments de compartimentage (sur les limites latérales du terrain) d'une hauteur limitée à 0,10m.

**Au niveau des constructions**, les clôtures et leur portail devront être simples, en harmonie avec les constructions.

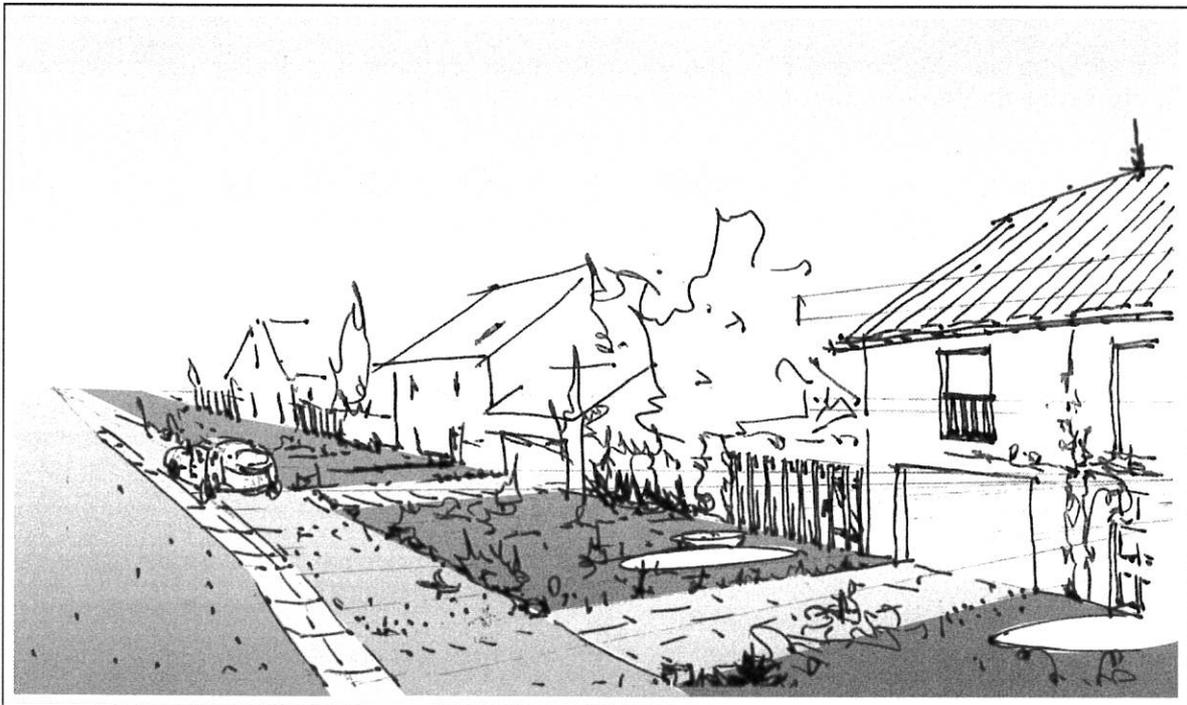
Les clôtures seront à claire-voie, constituées de légères clôtures de bois telles que treillis, simples et lisses ne comportant aucune maçonnerie, grilles, grillages, barrières en bois.

Des murs et murettes de moins de 0,50m de hauteur seront autorisés en pierre, sauf pour les murs de soutènement.

Les murs de soutènement devront être traités comme des murs de pierre ou végétalisés et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

En résumé, à Suarce, on pourra trouver dans l'ordre, depuis la chaussée (voir illustration ci-dessous) :

- un caniveau (qui rigidifie moins qu'une bordure en relief l'image du passage des automobiles),
- un accotement au niveau de la chaussée (dont l'entretien peut très bien être prioritairement confié au riverain dans le prolongement de son propre devant),
- un jalonnement végétal, une banquette taillée ou autre...
- le devant planté (ou non) de végétaux isolés ou de végétaux bas (d'une hauteur limitée à 0,80m), éventuellement avec un mobilier bas, ou le système d'assainissement à défaut de l'installer à l'arrière,
- les constructions qui comprennent dans ce schéma les cloisonnements végétaux ou bâtis nécessaires au fonctionnement des bandes latérales de terrain ou du début du jardin (murets de compartimentage d'une hauteur limitée à 0,10m).



**Les clôtures situées en limites séparatives de propriété (latérales et de fond de parcelle) auront une hauteur maximale de 2m.**

Elles seront constituées de haies vives, de grillage ou des deux cumulativement.

#### **Autres dispositions :**

Des clôtures d'une hauteur différente peuvent cependant être autorisées pour des motifs liés aux activités exercées ou pour des règles de sécurité.

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

#### **Mobilier urbain :**

Les petits équipements tels qu'abris-bus, transformateurs électriques, cabines téléphoniques, seront intégrés au mieux au milieu environnant, par l'utilisation de matériaux et de couleurs s'harmonisant avec le domaine bâti en zone urbaine et à urbaniser.

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

## VI — 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...).

Le principe des haies est seul autorisé pour les limites latérales et de fond de parcelle. Il conviendra d'éviter les haies taillées monotones et rigides composées uniquement d'une seule essence (thuyas, lauriers...).

On préférera des haies libres ou taillées composées de plusieurs essences : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et/ou persistants ; en tout état de cause, ces derniers n'excéderont pas 25% du linéaire des haies plantées.

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

## VII — 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 dans la continuité 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 ou assimilables à ceux de la construction principale, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

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

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

Les fenêtres seront plus hautes que larges et l'on évitera les baies de grande surface d'un seul tenant.

Les volets à battant seront préférés. En tout état de cause, les volets seront harmonisés sur une même façade.

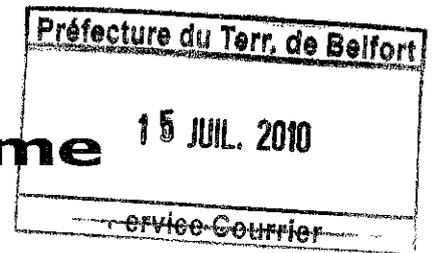
Pour les détails d'architecture et d'ornements, on recommandera l'emploi de bois et de pierre naturelle en interdisant l'utilisation de pastiches de matériaux traditionnels ou d'éléments empruntés au patrimoine architectural d'autres régions.

Il est interdit de recouvrir de quelque manière que ce soit les colombages des maisons à ossature bois traditionnelles de Suarce. Ces colombages devront rester apparents.



# Commune de Suarce

## Plan Local d'Urbanisme Modification n°1



### 1.2 Règlement modifié

- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : JUILLET 2010



# COMMUNE DE SUARCE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°1

---

## REGLEMENT REVISE

### SOMMAIRE

---

#### TITRE III : Dispositions relatives aux zones à urbaniser

**Modification des Pages 19 et 20 du règlement du PLU  
(en italique)**

**TITRE III  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

---

**CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone AU est réservée à l'urbanisation future de Suarce, destinée principalement à l'habitat.

Elle comprend deux types de secteurs définis en fonction de l'existence des viabilités primaires :

- **les secteurs AUa**, équipés en viabilités publiques en limite de secteur et dont l'urbanisation est prévue à court terme ;
- **les secteurs AUb**, non ou insuffisamment équipés en viabilités publiques et qui s'urbaniseront, à plus long terme et après réalisation de ceux-ci.

*L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur s'effectuera au coup par coup ou en une ou plusieurs phases opérationnelles, qui respecteront les modalités d'aménagement de chaque secteur, figurant dans le document « Orientations d'aménagement » du présent P.L.U.*

**SECTION I — 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 dépendances de toute nature non liées à une construction d'habitation autorisée dans la zone.*

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, halles d'expositions temporaires ou non.

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).

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

---

**2.1.** — *Les constructions et installations à condition qu'elles se fassent :*  
- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,  
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les « Orientations d'aménagement ».

*Les Orientations d'aménagement (pièce 1.4.- du PLU) sont définies pour chaque zone et fondées 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.

**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 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.** — On autorisera au maximum une dépendance isolée du bâtiment principal d'une hauteur limitée à un niveau usuel et 6 m au faîtage par unité foncière et un abri de jardin de 4m<sup>2</sup> au maximum.

**2.5.** — 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.

**2.6.** — 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).

**2.7.** — 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.