

Commune de LACHAPELLE-SOUS-CHAUX

Plan d'Occupation des Sols (POS)

Modification simplifiée

Septembre 2015



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Notice de présentation..... | 2 |
| I- L'objet de la modification simplifiée..... | 4 |
| II- Exposé et motifs de la procédure..... | 4 |
| III- La procédure de modification simplifiée..... | 10 |
| IV- Les incidences de la modification..... | 10 |
| Règlement modifié..... | 13 |
| Prescriptions architecturales modifiées | |

NOTICE DE PRESENTATION

I-L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier concerne le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Lachapelle-sous-Chaux, approuvé le 29 avril 1986, et adapté lors de quatre procédures :

- Modification en date du 20 septembre 1991,
- Mise en compatibilité en date du 23 août 1999,
- Modification en date du 14 janvier 2000
- Modification simplifiée en date du 30 mars 2012.

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

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

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

- ne modifie pas l'économie générale du parti d'aménagement tel que défini dans le POS approuvé en 1986 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du POS peut donc être effectuée de manière simplifiée.

Elle concerne :

- **l'article 11 du règlement écrit, c'est-à-dire la pièce relative aux prescriptions architecturales,**
- **les articles 1^{er} et 7 de ce même règlement.**

II- EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE

A- CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Sans attendre l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de communes de la Haute-Savoireuse (CCHS), la Commune de Lachapelle-sous-Chaux souhaite procéder à quelques ajustements réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le POS comporte plusieurs zones UB, UC, UE, NA, NB, NC et ND, dont l'article 11 renvoie au cahier des prescriptions architecturales concernant l'aspect des habitations et des annexes non habitables.

La Commune souhaite faire évoluer quelques-unes de ces dispositions réglementaires afin de répondre au mieux aux attentes des habitants au regard de leur projets de construction.

Ces modifications ne remettent pas en cause le parti d'aménagement du POS en vigueur depuis 1986.

B- CONTENU ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les modifications concernent les articles 4 et 5 du cahier des prescriptions architecturales, dont certaines dispositions sont anciennes (années 80) et ne correspondent plus aux projets souhaités par les pétitionnaires ou proposés par les architectes.

Depuis plusieurs mois, au fil des demandes d'autorisation, des difficultés réglementaires d'application du POS sont apparues. La modification simplifiée vise à apporter des modifications au règlement pour clarifier, compléter et assouplir les dispositions qui posent problème.

C'est pourquoi, il est proposé de faire évoluer certaines d'entre elles afin de faciliter la gestion des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal de Lachapelle-sous-Chaux.

1- Article 4 du cahier des prescriptions architecturales : Toiture

a- Nombre de pans

Les règles du POS relatives à la toiture n'autorisent que les toitures à deux pans dont la pente est comprise entre 40° et 50°.

La possibilité de faire des jeux de toitures permet d'avoir une meilleure insertion du bâtiment dans le paysage avec des toitures moins massives lorsque le bâtiment est important.

Par ailleurs, il existe dans la commune des habitations qui comportent déjà ce type de toiture.

Il est donc proposé d'autoriser également les toitures à quatre pans, tout en conservant le même degré de pente, à savoir entre 40° et 50°.

Une disposition nouvelle est ajoutée concernant le sens du faîtage, qui devra être parallèle au plus long côté, de façon à éviter les architectures que l'on rencontre en commune de montagne.

Article 4.1. actuel :

Sont autorisées les toitures à deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°

Article 4.1. modifié :

Sont autorisées les toitures à deux ou quatre pans, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° ; le faîtage étant parallèle au plus long côté.

b- La distinction entre les garages et les annexes non habitables

Le POS en vigueur identifie le garage comme faisant partie des annexes non habitables.

Cette assimilation s'avère trop restrictive puisqu'elle ne permet pas à un propriétaire d'avoir sur son lot bâti, un garage isolé et un abri de jardin ou à piscine par exemple.

Il est donc proposé d'introduire cette distinction.

Cette mesure impacte l'article 1^{er} du règlement du POS des zones UB, UC, NA et NB qui doivent être modifiés en conséquence :

Articles UB1 - UC1- NA1 et NB1 actuels :

UB3.2 / UC3.2 /NA3.3 /NB3.1 Les annexes non habitables si elles sont accolées aux constructions existantes. Les annexes isolées sont limitées au nombre d'une par îlot de propriété bâtie et seront – sauf impossibilité technique situées à l'arrière des constructions par rapport aux voies de manière à être le moins perceptible possible ;

Articles UB1 - UC1- NA1 et NB1 modifiés :

UB3.2 / UC3.2 /NA3.3 /NB3.1 La construction d'un garage et d'une annexe non habitable (abris de jardin, abris de piscine, etc) est autorisée, accolée ou non au bâtiment principal. En cas d'annexes ou de garages isolés, ils sont limités à un par îlot de propriété bâti, soit un total de deux bâtiments (hors bâtiment principal).

Dans la continuité de ce changement, il est également envisagé d'abaisser le degré de la pente des garages et annexes en modifiant l'article 4.1 du cahier des prescriptions architecturales.

c- Pente des garages et annexes non habitables

Cette pente est actuellement de 30° minimum. Or, cette règle ne semble pas adaptée aux produits vendus dans le commerce, dont la pente est plus faible.

Par conséquent, il est proposé de limiter la pente de ce type de construction à un minimum de 20° En revanche, la pente de 30° est conservée pour les extensions de faibles emprises.

Par faible emprise, il est ajouté qu'il s'agit d'une extension maximale de 30 m² de surface de plancher.

Pour laisser une plus grande liberté aux citoyens, il est également proposé que les annexes et garages, accolés ou non à l'habitation, puissent comporter un toit à un pan.

Enfin, le toit plat est autorisé pour les garages de type carport, que l'on rencontre de plus en plus chez les particuliers. Pratique, bien intégré à l'environnement (souvent en bois et ouvert sur un ou plusieurs côtés), il présente l'avantage d'être non soumis à la taxe d'aménagement.



Article actuel :

Une pente plus faible de 30° minimum est acceptée pour les annexes et les extensions de faibles emprises [...]

Les toits à un pan sont autorisés pour les annexes accolées.

Article modifié :

Une pente plus faible de 20° minimum est acceptée pour les annexes ou garages et de 30° pour les extensions de faible emprise.

L'extension est de faible emprise lorsqu'elle est limitée à 30m². [...]

Les toits plats sont autorisés pour les garages de type carports, qui ne présentent pas de cloison étanche.

Les toits à un pan sont admis sur les annexes et garages, inférieurs à 25m² de surface de plancher, accolés ou non à l'habitation.

d- Autorisation des toitures terrasses

On assiste ces derniers temps à une augmentation de ce type d'architecture. La toiture terrasse, sans doute impulsée par le Grenelle de l'environnement et notamment l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme qui encourage le recours aux énergies renouvelables, connaît un franc succès auprès des constructeurs.

A tel point qu'il n'est pas toujours prévue de la végétalisée.

Afin d'être en accord avec cette évolution, il est proposé d'éclaircir la disposition contenue dans le POS actuel en autorisant ce type de toiture.

La disposition actuelle du POS n'est pas satisfaisante car elle ne définit pas la notion de « faible surface » et ne dit pas ce que l'on entend par « éléments de toiture terrasse intégrés dans la couverture ».

Il est donc proposé d'admettre la toiture terrasse de façon générale.

Article actuel :

Les toitures terrasses de faible surface ainsi que les éléments de toiture terrasse intégrés dans la couverture sont autorisées.

Article modifié :

Les toitures terrasses sont admises.

e- Orientation du faîtage

L'orientation du faîtage constitue une règle ancienne des POS, qui aujourd'hui ne correspond plus aux exigences en matière de construction et d'utilisation optimale des ressources naturelles, notamment celle du soleil.

Il est donc proposé de supprimer la disposition 4.2. du cahier des prescriptions architecturales.

Article 4.2 actuel : L'axe principal du faîtage des constructions sera orienté dans le sens Est-Ouest sauf impossibilité technique. Cet axe de faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment (voir croquis 1).

Article 4.2 modifié : ~~L'axe principal du faîtage des constructions sera orienté dans le sens Est-Ouest sauf impossibilité technique. Cet axe de faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment (voir croquis 1).~~

f- Couleur des toitures

Les élus souhaitent étendre la gamme des couleurs proposées pour adapter le règlement aux demandes des propriétaires, lesquelles s'orientent davantage vers une couleur plus foncée. Sans autoriser le noir, il est envisagé de permettre la couleur « brun » en toiture.

Cette teinte plus foncée favorisera la dissimulation des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture.

Enfin, dans l'hypothèse d'une toiture terrasse, il serait opportun d'admettre, dans la mesure où il s'agira d'une construction de facture plus moderne, que les couvertines de couleur « gris anthracite » ou « gris ardoise » sont admises.

L'article 4.3 est donc ainsi modifié :

Article 4.3 actuel :

Les couleurs des toitures seront choisies dans la gamme rouge à brun flammé. La réfection et l'extension des toitures existantes pourront se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

Article 4.3 modifié :

Les couleurs des toitures seront choisies dans la gamme des « rouge à brun ». La réfection et l'extension des toitures existantes pourront se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.

La couleur « gris anthracite » ou « gris ardoise » est autorisée pour les couvertines.

2- Article 5 du cahier des prescriptions architecturales : Façades

a- Couleurs des façades

L'article 5.1 dispose que « les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier approuvé par le conseil municipal ». Ce document n'a jamais été élaboré.

Les élus souhaitent donc aujourd'hui supprimer cette disposition et renvoyer au nuancier départemental, élaboré par le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), en préconisant un choix de couleurs à sélectionner dans la gamme des façades et des ponctuelles. L'extension aux ponctuelles offre davantage de choix aux constructeurs et accentue la modernité des constructions.

Par conséquent, l'article 5.1 est reformulé comme suit :

Article 5.1 actuel :

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier approuvé par le conseil municipal. Dans l'attente de l'établissement de ce document, on utilisera des enduits peints teintés dans la masse de couleur pastel telles que : ocre, jaune, beige, etc...en harmonie avec les différents éléments du bâti. Le blanc pur est interdit. Les pierres d'encadrement, d'ouverture, de corniche, etc...ne devront de préférence pas être peintes et rester à l'état naturel.

Article 5.1 modifié :

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier ~~approuvé par le conseil municipal~~ départemental « guide de la couleur dans les villages du Territoire de Belfort ». ~~Dans l'attente de l'établissement de ce document, on utilisera des enduits peints teintés dans la masse de couleur pastel telles que : ocre, jaune, beige, etc...en harmonie avec les différents éléments du bâti.~~

En plus des couleurs proposées pour les façades, il est possible de choisir un enduit parmi la gamme des ponctuelles : sont ainsi autorisés les n° 67, 68, 74, 75, 81 et 82.

Le blanc pur est interdit. Les pierres d'encadrement, d'ouverture, de corniche, etc...ne devront de préférence pas être peintes et rester à l'état naturel.

b- Hauteur des fenêtres

Le POS prévoit actuellement à l'article 5.3 que les fenêtres seront plus hautes que larges et que les baies de grande surface d'un seul tenant sont à éviter.

Comme pour l'orientation du faîtage, il s'agit là d'une disposition ancienne des POS, qui aujourd'hui ne convient plus aux constructions contemporaines.

Par ailleurs, l'apport de lumière naturelle est recherché dans l'habitat et les projets de construction comportent souvent de grandes baies vitrées.

Enfin, la disposition relative aux volets à battant peut être supprimée car le terme « préféré » n'est pas prescriptif. De plus, ce type de volet se fait rare sur les maisons modernes.

En revanche, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une réflexion sur la préservation du patrimoine pourrait conduire à imposer la conservation des volets à battant sur certaines fermes identifiées spécifiquement.

Afin d'être moins contraignant en la matière et de s'adapter aux évolutions de notre temps, il est donc proposé de supprimer l'article 5.3 :

Article 5.3 actuel : A l'exception des sous-sols, les fenêtres seront plus hautes que larges et l'on évitera les baies de grande surface d'un seul tenant. Dans la mesure du possible, les volets à battant seront préférés.

Article 5.3 modifié : ~~A l'exception des sous-sols, les fenêtres seront plus hautes que larges et l'on évitera les baies de grande surface d'un seul tenant. Dans la mesure du possible, les volets à battant seront préférés.~~

3- Suppression d'une disposition illégale aux articles UB7, UC7, NA7 et NB7

L'article 7.3, 1° renvoie à un accord entre propriétaires voisins pour édifier des bâtiments en limite séparative dès lors qu'ils sont de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents.

Cet article subordonne donc la constructibilité en limite de propriété à l'accord du propriétaire mitoyen.

Le recours à ce mécanisme consistant à requérir l'accord du voisin est à éviter. Il est d'ailleurs depuis longtemps fortement déconseillé par la doctrine administrative car il subordonne l'application d'une règle d'urbanisme à l'appréciation de personnes privées. La légitimité du « motif d'urbanisme » qui doit motiver toute règle prévue dans le document d'urbanisme n'apparaît donc pas, dans cette hypothèse, évidente.

Par conséquent, le présent dossier propose de supprimer cette phrase dans les articles 7 concernés :

Articles UB7.3 /UC7.3 / NA7.3 / NB7.3 actuels :

[...]

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents ;

2° Pour des bâtiments de faible importance, si leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite à l'égout du toit [...]

Articles UB7.3 /UC7.3 / NA7.3 / NB7.3 modifiés :

[...]

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque ~~les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier~~ des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents sont édifiés ;

2° Pour des bâtiments de faible importance, si leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite à l'égout du toit [...]

III- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification est engagée conformément aux **articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme**, modifiés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

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

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

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

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

IV- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

A- Sur le POS

Au niveau du document graphique, le plan de zonage ne comporte aucune modification.

Au niveau du règlement écrit :

La modification concerne les dispositions des articles UB, UC, NA et NB, et plus précisément :

- L'article 1, pour les annexes non habitables et les garages,
- L'article 7, pour les implantations en limite séparative,
- L'article 11 du règlement des zones U, NA, NB, NC et ND relatives aux constructions à usage d'habitation et aux annexes isolées ou non.

B- Sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée ne porte pas atteinte aux zones naturelles et agricoles et se situe en dehors du site Natura 2000 le plus proche « Forêts et ruisseaux du Piémont vosgien dans le Territoire de Belfort ».

L'adaptation du POS concerne uniquement des modifications d'ordre réglementaires et notamment une actualisation des prescriptions architecturales (article 11 du règlement).

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

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

REGLEMENT MODIFIE

Page 7 du règlement

3.1.- Les installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie quotidienne et à la commodité des habitants telles que blanchisseries, boulangeries, ateliers d'automobiles,... ;

3.2.- La construction d'un garage et d'une annexe non habitable (abris de jardin, abris de piscine, etc) est autorisée, accolée ou non au bâtiment principal.
En cas d'annexes ou de garages isolés, ils sont limités à un par îlot de propriété bâti, soit un total de deux bâtiments (hors bâtiment principal).

3.3. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des travaux de construction ou d'équipement.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

2.1. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux indiqués à l'article UB 1 ;

2.2. Le stationnement de caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non;

2.3. Les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et déchets divers;

2.4. L'ouverture de toute carrière et la création d'étangs ainsi que tout exhaussement ou affouillement du sol non lié aux occupations et utilisations du sol autorisées;

2.5. Les campings et terrains de stationnement de caravanes.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. **ACCES** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (1).

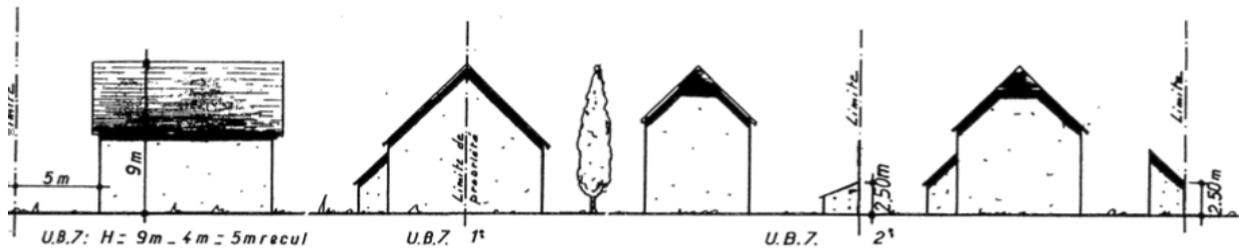
(1) cf. définition en annexe réglementaire.

7.2. La distance horizontale de toute construction non jointive avec les limites séparatives est fixée à la hauteur de la construction moins 4 m. sans être inférieure à 4 m. La surélévation des constructions existantes au 1.1.2000 implantées à une distance inférieure à 4 m. de la limite séparative pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximum de 6 m. à l'égout du toit mesurée en tout point du terrain naturel.

7.3. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents sont édifiés ;

2° Pour des bâtiments de faible importance, si leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite à l'égout du toit.



Chapitre II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone urbaine UC est constituée par quelques anciennes fermes disséminées le long des rues de la Libération et Bellevue, entre lesquelles se sont intercalées de nombreuses constructions récentes de type pavillonnaires de manière très peu dense.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1) Il est rappelé que sont soumis à autorisation ou à déclaration :

1.1.- L'édification de clôtures (soumise à déclaration) ;

1.2. – Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme et non interdits à l'article UC 2.

2) Sont autorisés sous réserve des conditions fixées au § 3 du présent article et si ils ne sont pas interdits à l'article UC 2 :

- Toutes les constructions et lotissements, le camping à la ferme.

3) Sont admis aux conditions suivantes :

3.1.- Les installations classées soumises à déclaration nécessaires à "la vie quotidienne et à la commodité des habitants", telles que blanchisseries, boulangeries, ateliers d'automobiles, etc... ;

3.2. - La construction d'un garage et d'une annexe non habitable (abris de jardin, abris de piscine, etc) est autorisée, accolée ou non au bâtiment principal.
En cas d'annexes ou de garages isolés, ils sont limités à un par îlot de propriété bâti, soit un total de deux bâtiments (hors bâtiment principal).

3.3.- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des travaux de construction ou d'équipement.

- la reconstruction après sinistre et la restauration de bâtiments anciens n'est pas soumise au présent article, de même que toute installation visant à améliorer le bâtiment telle que salles de bains, équipements sanitaires.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics (transformateurs, château d'eau, station de pompage, etc...).

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être édifiées au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. La reconstruction après sinistre n'est pas soumise au présent article, de même que la restauration de bâtiments anciens, si ces travaux n'ont pas pour effet d'aggraver le manque de recul préexistant. La présente règle ne s'applique pas aux constructions en seconde ligne. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics (transformateurs, château d'eau, station de pompage, etc...).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les reculs prescrits ci-dessous peuvent être augmentés afin de tenir compte de la mise en place des dispositifs d'assainissement individuel.

7.2. La distance horizontale de toute construction non jointive avec les limites séparatives est fixée à la hauteur de la construction moins 3 m. sans être inférieure à 4 m. La surélévation des constructions existantes au 1.1.2000 implantées à une distance inférieure à 4 m. de la limite séparative, pourra être autorisée jusqu'à une hauteur maximum de 6 m. à l'égout du toit mesurée en tout point du terrain naturel.

7.3. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque ~~les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier~~ des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents sont édifiés ;

3. – Sont admis aux conditions suivantes :

3.1. Les constructions isolées, lotissements et permis groupés dans les zones NA, qui s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone. Les constructions à usage de bureau, commerce de détail sont également autorisés s'ils s'harmonisent avec la vocation principale de ces secteurs.

3.2. Les installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, telles que blanchisseries, boulangeries, ateliers d'automobiles, etc...

3.3. - La construction d'un garage et d'une annexe non habitable (abris de jardin, abris de piscine, etc) est autorisée, accolée ou non au bâtiment principal.
En cas d'annexes ou de garages isolés, ils sont limités à un par îlot de propriété bâti, soit un total de deux bâtiments (hors bâtiment principal).

3.4. Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient facilement démontables.

3.5. En secteur NAI, sont autorisées toutes constructions à usage d'activité économique ainsi que celles à usage d'habitation si elles sont liées au gardiennage des établissements situés dans le secteur.

3.6. En secteur NAI, sont autorisées les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la nappe aquifère.

3.7. En secteur NAa, est autorisée la construction d'un logement lié au gardiennage des bâtiments admis.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

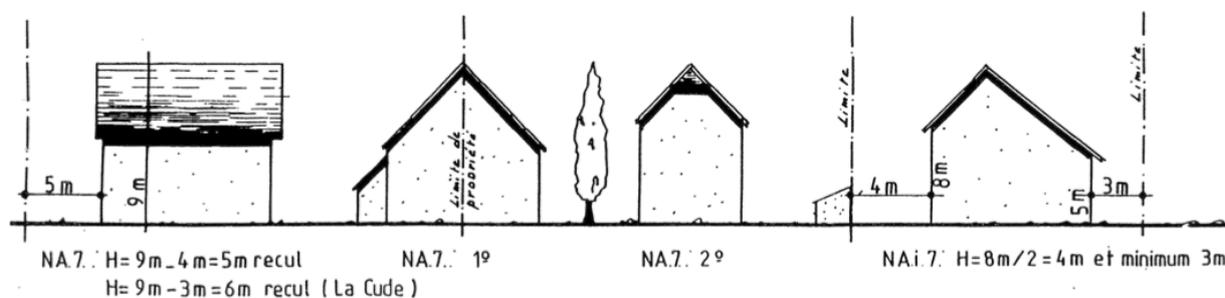
7.1 - En zone NA, la distance horizontale de toute construction non jointive avec les limites séparatives est fixée à la hauteur de la construction moins 4 m. sans être inférieure à 4 m. En zone NA, « La Cude», la hauteur déduite est de 3 mètres (H - 3 minimum 4 m.). La surélévation de constructions existantes au 1.1.2000, implantées à moins de 4 m. de la limite séparative pourra être réalisée jusqu'à une hauteur de 6 m. à l'égout du toit mesurée en tout point du terrain naturel.

7.2. En zone NAI, la distance horizontale de toute construction non jointive avec les limites séparatives est fixée à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 3 m. La surélévation de constructions existantes au 1.1.2000, implantées à moins de 3 m. de la limite séparative pourra être réalisée jusqu'à une hauteur de 6 m. à l'égout du toit mesurée en tout point du terrain naturel.

7.3 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents sont édifiés ;

2° Pour des bâtiments de faible importance, si leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite à l'égout du toit.



CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Les zones NB correspondent à des secteurs desservis partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées. Les zones NB peuvent accueillir encore un nombre limité de constructions, sachant que la commune ne prendra pas en charge l'amélioration des réseaux et de la voirie.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1- Il est rappelé que sont soumis à autorisation ou à déclaration.

1.1. - L'édification de clôtures (soumise à déclaration).

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article NB.

2- Sont autorisés sous réserve des conditions fixées au § 3 du présent article et s'ils ne sont pas interdits à l'article NB 2, toutes les constructions et lotissements, le camping à la ferme.

3- Sont admis aux conditions suivantes :

3.1. - La construction d'un garage et d'une annexe non habitable (abris de jardin, abris de piscine, etc) est autorisée, accolée ou non au bâtiment principal.
En cas d'annexes ou de garages isolés, ils sont limités à un par îlot de propriété bâti, soit un total de deux bâtiments (hors bâtiment principal).

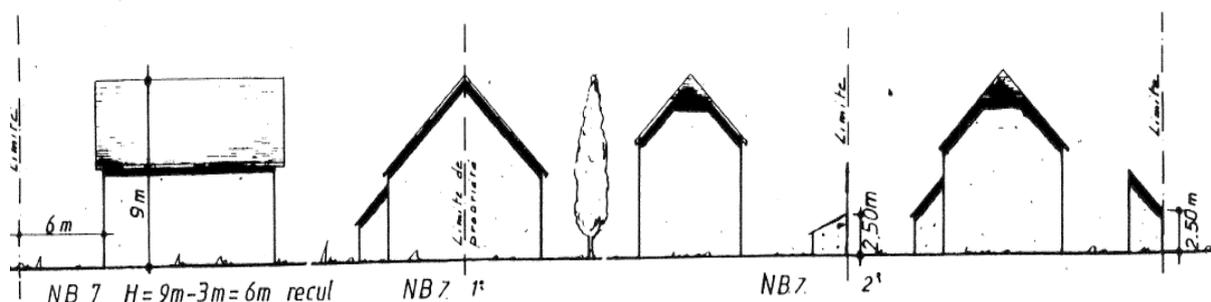
3.2. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des travaux de construction ou d'équipement.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les reculs prescrits ci-dessous peuvent être augmentés afin de tenir compte de la mise en place des dispositifs d'assainissement individuel.

7.2. La distance horizontale de toute construction non jointive avec les limites séparatives est fixée à la hauteur de la construction moins 3 m sans être inférieure à 4 m.

La surélévation de constructions existantes au 1.1.2000, implantées à moins de 4 m de la limite séparative pourra être réalisée jusqu'à une hauteur de 6 m. à l'égout du toit mesurée en tout point du terrain naturel.



7.3. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée :

1° Lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents sont édifiés ;

2° Pour des bâtiments de faible importance, si leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite à l'égout du toit.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES MODIFIEES

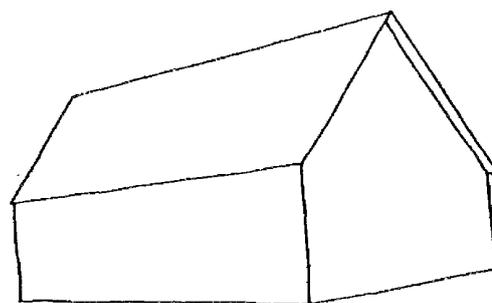
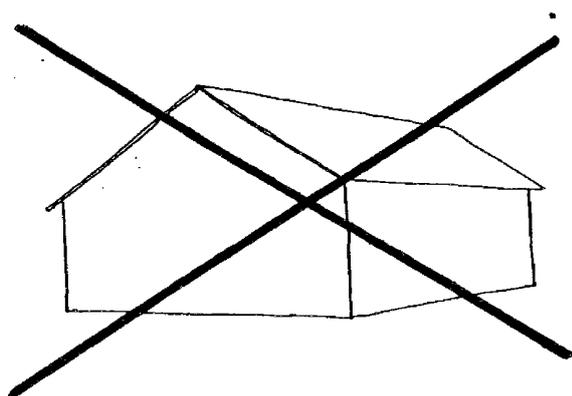
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (décret n° 77.755 du 7 Juillet 1997 - article 14) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages 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.

2 - Terrassements :

Les terrassements liés aux constructions sont strictement limités à l'implantation de celles-ci. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°.

3 - Volume des constructions :

Le volume des constructions s'inspirera du milieu bâti traditionnel.



4. Toiture :

4.1. Sont autorisées les toitures à deux ou quatre pans, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° ; le faîtage étant parallèle au plus long côté.

Une pente plus faible de 20° minimum est acceptée pour les annexes ou garages et de 30° pour les extensions de faible emprise.

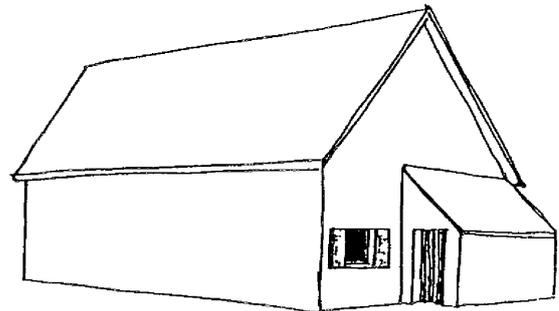
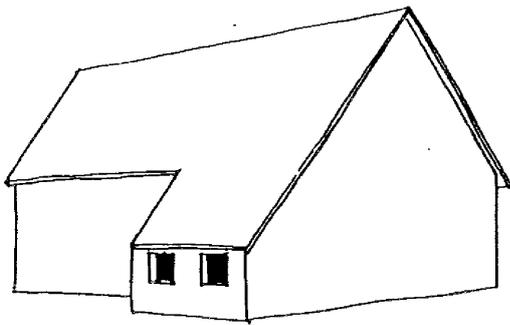
L'extension est de faible emprise lorsqu'elle est limitée à 30m². [...]

Les toits plats sont autorisés pour les garages de type carports, qui ne présentent pas de cloison étanche.

Les toits à un pan sont admis sur les annexes et garages, inférieurs à 25m² de surface de plancher, accolés ou non à l'habitation.

Les croupes sont autorisées y compris les croupes entières.

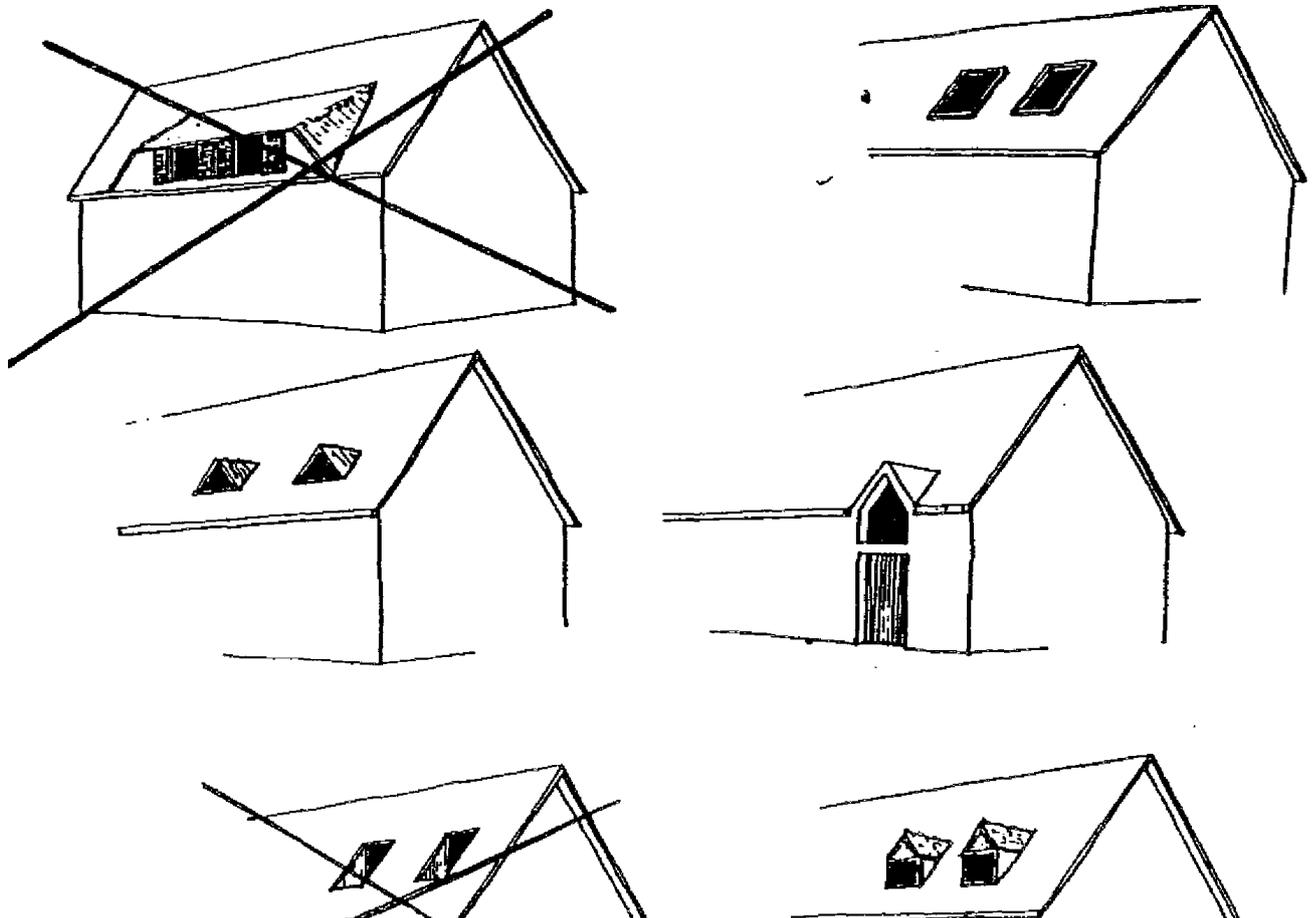
Les toitures terrasses sont admises.



4.2. Les couleurs des toitures seront choisies dans la gamme des « rouge à brun ». La réfection et l'extension des toitures existantes pourront se faire dans la couleur de la toiture déjà existante.
La couleur « gris anthracite » ou « gris ardoise » est autorisée pour les couvertines.

4.3. 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 1 m² d'un seul tenant. Les lucarnes et baies encastrées sont déconseillées.

4.4. Les toitures translucides (vérandas, couvertures de piscines, etc...) ne sont pas concernées par les présentes dispositions.



4.5. Concernant les bâtiments agricoles, industriels, commerciaux et artisanaux, la pente ne pourra être inférieure à 30 ° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m², 14° pour les bâtiments d'une surface à 100 m². Les matériaux de couverture sont libres à l'exception des tôles laissées brutes ou brillantes. Les toitures seront à 2 pans, ou à 1 pan pour les constructions accolées à un bâtiment déjà existant. La même règle s'applique aux entrepôts et annexes non habitables. Cependant les annexes accolées devront présenter un aspect homogène avec la construction principale.

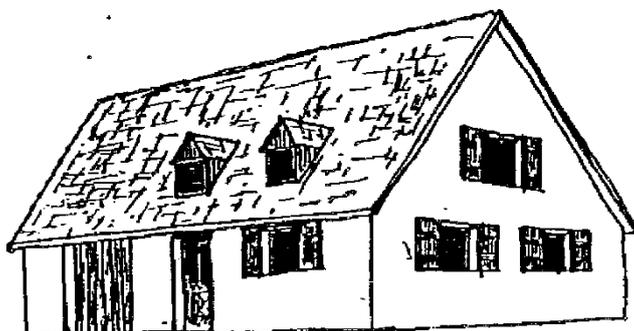
5. Façades :

5.1. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier approuvé par le conseil municipal départemental « guide de la couleur dans les villages du Territoire de Belfort ». Dans l'attente de l'établissement de ce document, on utilisera des enduits peints teintés dans la masse de couleur pastel telles que : ocre, jaune, beige, etc...en harmonie avec les différents éléments du bâti.

En plus des couleurs proposées pour les façades, il est possible de choisir un enduit parmi la gamme des ponctuelles : sont ainsi autorisés les n° 67, 68, 74, 75, 81 et 82.

Le blanc pur est interdit. Les pierres d'encadrement, d'ouverture, de corniche, etc...ne devront de préférence pas être peintes et rester à l'état naturel.

5.2. 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 architecture d'autres régions.



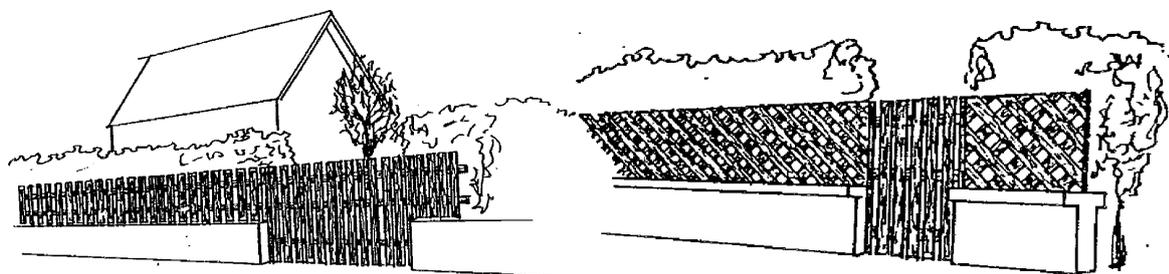
5.3. Concernant les bâtiments agricoles, tous matériaux de construction sont autorisés. Cependant l'emploi de matériaux destinés à être recouverts est interdit de même que les tôles laissées brutes ou brillantes. La même réglementation s'applique aux entrepôts et annexes non habitables. Cependant les annexes 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.

6. Clôtures :

6.1. Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- d'éléments de barrières en bois, et de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur de 50 cm maximum, surmonté ou non d'un grillage.

6.2. La hauteur des clôtures et des piliers est limitée à 1.5 m en façade sur voie et 2 m en limite séparative.



7. Mobilier urbain :

Les petits équipements tels qu'abribus, transformateurs électriques ou panneaux d'affichage, cabines téléphoniques, seront intégrés au milieu environnant, par l'utilisation de matériaux et de couleurs s'harmonisant avec le domaine bâti.