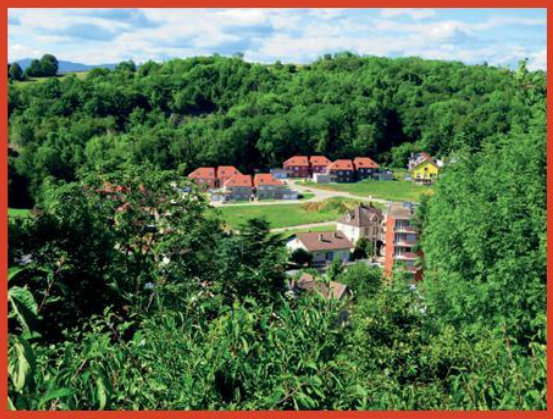
VILLE DE BELFORT
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV.1.a.
DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Dossier d'approbation

Octobre 2026

PLU PLAN LOCAL BELFORT 2030

VILLE DE BELFORT
BELFORT.FR

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nota Bene :
- Les illustrations graphiques insérées dans les présentes Dispositions Générales n'ont, sauf dispositions contraires clairement précisées au-dessus du croquis concerné, pas de valeur réglementaire. Elles n'ont qu'une vocation pédagogique d'explication et d'illustration des règles.

PRÉAMBULE ***4***

PRÉSENTATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SA PORTÉE JURIDIQUE *4*

CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME *7*

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES *7*

CHAMPS D'APPLICATION DU PLU ***9***

DG 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES *9*

DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL *10*

DG 3. - APPLICATION DU PLU DANS LES LOTISSEMENTS ET POUR LES PERMIS VALANT DIVISION (ARTICLE R 151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME) AUTORISÉS APRÈS L'APPROBATION DU PRÉSENT PLU *12*

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX ***13***

DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES *13*

DG 5 : DÉROGATIONS *13*

DG 6.- RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE *14*

DG 7.- MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES* EXISTANTS* *14*

DG 8.- INSTALLATIONS PROVISOIRES *15*

MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES ***16***

DG 9.- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX ANNEXES ACCOLÉES ET AUX ANNEXES* ISOLÉES 16*

DG 10. – NOTION DE VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES* *16*

DG 11.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA DISTANCE *16*

*DG 12.- NOTION D'ÉCLAIREMENT DES BAIES** *20*

DG 13.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES** *20*

DG 14.- MODALITÉS D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)* *26*

DG 15.- NOTION DE VUES REMARQUABLES *28*

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES ***29***

DG 16.- VOIRIE DE DESSERTE OUVERTE AUX VÉHICULES ET AUX PIÉTONS *29*

DG 17.- ACCÈS VÉHICULES AUX PARCELLES *29*

DG 18. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX *30*

DG 19.-SAILLIES SUR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE* OU SUR ALIGNEMENT** 32
DG 20.- SAILLIES SUR TOITURE** 34
DG 21.- EMPLACEMENT POUBELLES 34
RISQUES ET ALÉAS ***35***
DG 22.- TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES 35
DG 23.- RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 35
DG 24.- LES CAVITÉS SOUTERRAINES 35
DG 25.- MOUVEMENTS DE TERRAIN 36
DG 26.- LE RADON 41
DG 27.- RISQUES SISMIQUES 41
DG 28.- P.P.R.I. (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS) 42
DG 29.- SECTEURS EXPOSÉS AU BRUIT 42
DG 30.- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 42
DG 31.- SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS 42
DG 32.- RISQUE DE CHUTES D'ARBRES 42
ANNEXE ***43***
LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS 43

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

PRÉAMBULE

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU.

Aussi, toute personne peut contacter le service urbanisme de la ville de Belfort pour connaître les règles nationales, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier. Il est donc recommandé de s'adresser au service urbanisme pour connaître :

- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement des travaux ;
- les pièces à joindre à la demande ;
- les éventuelles autres formalités.

PRÉSENTATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SA PORTÉE JURIDIQUE

Cette section présente les différents éléments composant le PLU et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

- **Titre I - Rapport de présentation**. *Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols*
  Il explique, sur la base d'un diagnostic et de diverses analyses, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

- **Titre II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).** *Sa connaissance permet de bien comprendre le projet urbain pour lequel les règles ont été édictées.*
  Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

- **Titre III – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
  Les occupations et utilisations doivent être compatibles avec ses orientations.
  Sur Belfort, elles sont de deux ordres :

  - III.1 **:** Les OAP patrimoniales qui définissent les mesures nécessaires pour mettre en valeur et protéger l'environnement, notamment la Trame Verte et Bleue, les paysages ainsi que le patrimoine bâti et non bâti de la commune ;

  - III.2 **:** Les OAP sectorielles : certains secteurs à fort enjeux et repérés au plan de zonage doivent être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces secteurs.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- **Titre IV- Le règlement.** Il comprend des documents graphiques et des documents écrits.
  Les occupations et utilisations doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

  - ***IV.1 Les règlements écrits*** se composent des documents suivants :

    - IV.1.a : Dispositions Générales du PLU (DG - présent document). Elles définissent les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, les modalités d'application du règlement ou encore les adaptations à celui-ci. Y est annexée la liste des emplacements réservés.

    - IV.1.b : Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP). Ces règles régissent l'aspect extérieur des constructions et assurent la protection du patrimoine. Y sont annexés le nuancier de la ville de Belfort ainsi que les inventaires du patrimoine bâti et non bâti protégé au titre des articles L 151-19 et L151- 23 du Code de l'Urbanisme.

    - IV.1.c : Normes de stationnement. Elles définissent, en fonction des zones et des destinations, les exigences en matière de stationnement.

    - IV.1.d : Règlement par zone. Ce sont les règles applicables aux différentes zones urbaines et naturelles. Y sont notamment définies, en fonction des zones : les occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions, les implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière, la hauteur de la construction, le Coefficient de Biotope par Surface* ou encore le traitement des espaces extérieurs.

    - IV.1.e : Lexique : Chaque terme présentant un astérisque dans les documents du PLU est défini dans le lexique. Ces définitions permettent une bonne compréhension de la règle et servent de base à l'instruction des autorisations. Certaines notions sont également complétées dans le chapitre « Modalités d'application de la règle » des présentes DG.

  - ***IV.2 Les règlements graphiques*** se composent des documents suivants :

    - IV.2.a : Plans de zonage (Est, Ouest, périphérie de la commune et zoom sur la zone UC) qui délimitent :
      - les zones urbaines et les zones naturelles,
      - l'axe de protection de la diversité commerciale,
      - les éventuels espaces boisés classés*, emplacements réservés*, marges de recul,…
      - les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
      - les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI),
      - les périmètres de protection autour des installations classées pour la protection de l'Environnement,
      - les zones de dangers liées aux canalisations de transports de matières dangereuses,
      - etc…

    - IV.2.b : Plans du patrimoine remarquable protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme soumis aux règles énoncées dans la section 4 du titre IV.1.b. : Prescriptions Architecturales et Paysagères et annexés à ces dernières.
      - plan général au 1/7000°
      - planches au 1/2500°.

    - IV.2.c : Plan délimitant le secteur de 500 m autour de la gare sur lequel s'appliquent les dispositions spéciales du titre IV.1.c. : Normes de stationnements.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- IV.2.d. Les cartes des aléas sur lesquelles sont reportés les aléas suivants :
  - IV.2.d1 : Aléas « Effondrement/affaissement lié au Karst ».
  - IV.2.d2 : Aléas « glissement de terrain».
  - IV.2.d3 : Aléas « Chute de blocs ».

- IV.2.e. Plans des contraintes qui rappellent les différentes contraintes qui, outre le règlement des zones, s'appliquent : zone de dangers, réciprocités agricoles, PPRI, cavités, ….
  - IV.2.e1 : Plan des contraintes environnementales.
  - IV.2.e2 : Plan des contraintes géologiques.

- **Titre V- Les annexes.**

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des Servitudes d'Utilité Publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.
Les annexes se composent de la manière suivante :

- ***V.1. Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)***
  - V.1.a : Plan des SUP.
  - V.1.b : Tableau des SUP.
  - V.1.c : Plan des alignements.

- ***V.2. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Savoureuse, du Rhôme et de la Rosemontoise***
  - V.2.a : Arrêté préfectoral.
  - V.2.b : Rapport de présentation.
  - V.2.c : Règlement.
  - V.2.d : Plans du PPRI – Belfort Nord – Centre – Sud.
  - V.2.e : Annexe : spécificités locales et côtes de références.

- ***V.3. Classement des voies sonores***
  - V.3.a. : Arrêté préfectoral du 16 mai 2017.
  - V.3.b. : Périmètre des secteurs situés au voisinage d'infrastructure de transport terrestres soumis à prescriptions d'isolement acoustique.

- ***V.4. Le plan des bois soumis au régime forestier***

- ***V.5. Périmètres de ZAC, DPU, DPUR et TA***
  - V.5.a : Plan des droits de préemption (DPU, DPUR, DP commerce) et des périmètres de ZAC.
  - V.5.b : Délibérations instituant le DPU, le DPUR et le DP commerce.
  - V.5.c : Délibérations instituant le taux de la Taxe d'Aménagement.

- ***V.6. Réseaux d'Eaux et d'Assainissement***
  - V.6.a : Plan du réseau d'eau potable.
  - V.6.b : Plan du zonage d'assainissement et de collecte des eaux pluviales.
  - V.6.c : Schéma des systèmes d'élimination, de stockage et de traitement des déchets.

- ***V.7. Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)***
  - Arrêté préfectoral du 19/11/2020.

- ***V.8. Informations diverses***
  - V.8.a : Plaquette et carte relatives au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort.
  - V.8.b : Plaquette d'information « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 ».
  - V.8.c : Carte d'estimation du risque d'exhalaison du radon.
  - V.8.d : Plaquette d'information relative au Radon.
  - V.8.e : Atlas des « mouvements de terrain » et plaquettes du CETE.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- V.8.f : Carte des cavités souterraines.
- V.8.g : Atlas des zones inondables de la Douce sur Belfort.

CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Conformément à la délibération du conseil municipal du 11 octobre 2007, et

- à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme, les clôtures* sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire,

- à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire,

- à l'article R.421-7 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques et des sites d'intérêt local,
    - le seuil de soumission à formalité des installations temporaires est ramené à 15 jours (au lieu des 3 mois) ;
    - le seuil de soumission à formalité des constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de 300 mètres du chantier, est réduit à 3 mois (au lieu d'un an).

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Découvertes fortuites

En cas de découvertes fortuites d'objets, de mobiliers ou de monuments préhistoriques et archéologiques, il est fait obligation (loi du 27 septembre 1941) d'en faire la déclaration immédiate au service Régional de l'Archéologie (soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie). (article 14-16 de la loi précitée et articles 257-1 et 257-2 du Code Pénal).

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

Archéologie préventive

Conformément à l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour :

1. tous travaux réalisés sur la commune, conformément à l'arrêté pris par le Préfet de Région le 11 juillet 2003 dont la réalisation est subordonnée :

    a) un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,

    b) un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code,

    c) un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code,

    d) une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

    Sont exclus de cette disposition, les travaux :

    - de simple surélévation d'un bâtiment existant,

    - de création de nivéaux supplémentaires à l'intérieur de locaux existants,

    - de changement de destination des locaux à l'intérieur de locaux existants,

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- d’installation de locaux dépourvus de fondations,
- de modification de l’aspect extérieur d’une construction existante,
- de construction ne créant pas de surface de plancher*,
- de construction créant une surface de plancher* n’excédant pas 20m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment,
- d’habitation légère de loisir n’excédant pas 35m²,
- de clôture.

2. La réalisation de zones d'aménagement (ZAC) concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
3. Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
4. Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 à savoir, s’ils ne sont pas soumis à permis ou déclaration préalable au titre du Code de l’Urbanisme ou à étude d’impact ;
    a) Les travaux d'affouillement*, de nivellement ou d'exhaussement* de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
    b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
    c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
    d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².
5. Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l’Environnement ;
6. 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 du Code du Patrimoine.

** les mots suivis d’un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

DG 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme partage le territoire communal en zones urbaines (U) et naturelles (N) :

LES ZONES URBAINES :

- **la zone UA,** correspond au centre urbain dense. En plus de sa fonction résidentielle, elle est destinée à héberger des fonctions de centralité diversifiées tournées vers l'ensemble du bassin de vie. Elle comprend trois secteurs :
  - Secteur UAv : recouvre la Vieille-Ville,
  - Secteur UAa : recouvre le centre-ville et le quartier Carnot,
  - Secteur UAb : recouvre en partie les faubourgs Jean-Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et le quartier du Fourneau.
- la **zone UB**, située autour du cœur urbain, correspond aux quartiers à vocation résidentielle. Sa fonction première est d'accueillir du logement sous des formes individuelles ou collectives pour constituer des espaces d'habitat. Quatre secteurs distincts différencient ces quartiers en fonction de leur style d'urbanisme :
  - Secteur UBa : recouvre les quartiers d'urbanisme collectif,
  - Secteur UBb : recouvre les quartiers d'habitat des faubourgs,
  - Secteur UBc : recouvre les quartiers d'habitat diffus,
  - Secteur UBd : correspond au site de l'ancienne laiterie.
- la **zone UC** correspond à la deuxième phase de la ZAC du Parc à Ballons. Elle englobe également les terrains compris entre cette ZAC et la gendarmerie située au sud. Sa vocation est d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.
- la **zone UE** correspond aux quartiers d'activités économiques. Ils sont différenciés en deux secteurs en fonction de leur vocation particulière :
  - Secteur UEa : quartiers à vocation commerciale dominante,
  - Secteur UEb : quartier à vocation économique et productive dominante.
- la **zone UY** est destinée à recevoir des établissements d'activités diverses et toutes installations qui y sont liées. Elle est prioritairement dédiée à l'activité industrielle et économique.

  Elle comprend un secteur UYa, dans lequel sont autorisés des gabarits et une densité, supérieurs à ceux du secteur UY.
- la **zone UU** regroupe des espaces fonctionnels et a pour vocation essentielle d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers.

  Elle est subdivisée en 3 secteurs :
  - Secteur UUa : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - Secteur UUb : sa destination est principalement liée aux activités militaires,
  - Secteur UUc : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.
- La **zone UL** correspond à la base nautique et au camping des Forges dont la constructibilité est limitée afin d'en préserver le caractère naturel.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- La **zone UP** est constituée d'espaces verts de différentes importances contribuant à renforcer l'image urbaine paysagée de la ville de Belfort. Il s'agit des parcs ou squares intégrés au milieu urbain permettant la mixité des espaces construits et paysagés dans la ville. Elle comprend également les cimetières.

LES ZONES NATURELLES :

La **zone N** correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend par ailleurs plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- le secteur Nl à vocation de loisirs avec occupation "légère" du sol qui reçoit seulement des constructions et aménagements liés à la promenade, aux loisirs, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels,
- le secteur Na réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Nj dédié aux jardins ouvriers,
- le secteur Nu correspondant à la Lunette 18 et accueillant l'actuelle Grande Mosquée de Belfort.

DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

2.1. LES RÈGLES NATIONALES D'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Conformément aux articles L. 111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme, s'applique sur l'ensemble du territoire français le Règlement National d'Urbanisme **à l'exception**, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, des articles :

- L. 111-3, L. 111-4, L. 111-5 et L.111-22 du Code de l'Urbanisme,
- R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

S'ajoutent aux règles propres du présent Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Ces servitudes (tableau et plan) sont annexées au présent PLU.

2.3. RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles voisins lors de leur implantation ou de leur extension.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment* et la catégorie de l'exploitation : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

À Belfort, une installation est recensée au titre de la réciprocité agricole en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : la SPA située « Porte du vallon ».

Le périmètre de réciprocité lié à cette installation, d'un rayon de 100 m, figure au plan de zonage.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.4. CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression passant au nord-ouest de la commune :

Andelnans – Belfort, diamètre 150 mm
branchement Alstom, diamètre 150 mm

Outre la zone non aédificandi et non sylvicandi portant sur des bandes s'étendant de part et d'autre des canalisations (bande de 6 m, soit 2 m à gauche et 4 m à droite, dans le sens le Mont - Alstom), les études de sécurité ont défini 3 niveaux de danger conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005. Ces 3 zones, qui s'étendent de part et d'autre des canalisations et des installations annexes, ont été traduites en Servitudes d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°90-2017-11-13-004 du 13 novembre 2017.

		Zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence majorant SUP1	Zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence réduit SUP2	Zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux référence réduit SUP3
canalisations	DN150-1970 ANDELNANS-BELFORT (DP)	45	5	5
	DN150-1971 BELFORT-BELFORT (CI ALSTORM 1)			
	DN150-1971 BELFORT-BELFORT (CI ALSTORM 1)			
Installations annexes	EMPC – C -900101 (DP)	35	6	6
	EMPC – C -900102 (CI ALSTOM)			

- Dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement (SUP1), la délivrance d'un permis de construire relatif à un Établissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ou à un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable, l'avis favorable du préfet.

- Dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement (SUP2), la construction ou l'extension d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et d'Établissements Recevant du Public (ERP) susceptible de recevoir plus de 300 personnes est interdite.

- Dans la zone correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'environnement (SUP3), la construction ou l'extension ou l'ouverture d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et d'Établissements Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.

Le tracé de ces trois zones de dangers est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.5. LOTISSEMENTS EXISTANTS À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

Lotissements existants

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Pour les lotissements ayant moins de 10 ans :

- la modification des documents d'un lotissement ayant moins de 10 ans doit se faire à la majorité qualifiée, soit la moitié des colotis représentant les 2/3 de la surface du lotissement (ou les 2/3 des colotis représentant 50 % de la superficie) ;

- le conseil municipal peut, après enquête publique, non seulement « mettre en concordance avec le PLU », le règlement et le cahier des charges approuvé du lotissement, mais aussi les cahiers des charges non approuvés, alors qu'ils n'ont qu'une valeur contractuelle entre les colotis.

DG 3. - APPLICATION DU PLU DANS LES LOTISSEMENTS ET POUR LES PERMIS VALANT DIVISION (ARTICLE R 151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME) AUTORISÉS APRÈS L'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

Par exception à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, autorisés après l'approbation du présent PLU, l'application du présent règlement s'apprécie sur chaque unité foncière* (ou lot) issue de la division réalisée ou projetée.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'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.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

DG 5 : DÉROGATIONS

5.1. DÉROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

5.2. DÉROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades* des constructions* existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures* des constructions* existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DG 6.- RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

À Belfort, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli régulièrement édifié excepté :

- dans la zone U1 du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations),

- dans les zones concernées par des périmètres de protections instaurés au titre des Installation Classées pour la Protection de l'Environnement.

- dans les secteurs d'aléas tels que représentés sur les cartes des aléas du règlement graphique (voir document IV.2.d du présent PLU) :
  - « Chute de blocs », quel que soit le niveau de cet aléa,
  - « Glissement de terrain lorsque le niveau d'aléa est moyen ou fort.

  Cette interdiction peut cependant être levée si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, …) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

DG 7.- MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* EXISTANTS

7.1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement de la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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.

7.2. La réalisation de travaux de modification ou d'extension* de constructions* ou ouvrages* existants, pourra être exemptée du respect des dispositions du présent règlement dans les deux cas suivants :

- Si les travaux remplissent cumulativement les 3 conditions suivantes :

  - amélioration des conditions d'habitabilité de ces bâtiments* (concernent uniquement les sanitaires, cuisine, sas d'entrée et rampe pour handicapés),

  - intégration architecturale au bâtiment* existant et à l'environnement,

  - surface de plancher* limitée à 12 m^2 sauf pour les sas d'entrée pour lesquels elle est limitée à 6 m^2.

- Si les travaux ont pour objet la mise en conformité des constructions* ou ouvrages* au regard de règles de sécurité incendie, accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite, du code du travail ou autres réglementations en vigueur.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DG 8.- INSTALLATIONS PROVISOIRES

Les installations provisoires de type chapiteau, bungalow ou autres constructions* ou ouvrages* légers pourront être exemptées du respect du présent règlement, des Prescriptions Architecturales et des normes de stationnement si elles ont pour objet d'assurer pour une durée de 1 an maximum:

- soit la continuité d'un service public ou la continuité du fonctionnement d'un équipement public,
- soit la poursuite d'une activité économique suite à un sinistre.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES

Afin de faciliter la compréhension des règles, les modalités d'application de certaines prescriptions ou notions sont clairement explicitées. Elles complètent quelques fois des définitions du lexique et sont opposables dans le cadre de l'application du présent PLU.

DG 9.- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX ANNEXES ACCOLÉES ET AUX ANNEXES* ISOLÉES*

Pour l'application du présent PLU, les annexes* accolées sont considérées comme une extension* de la construction* principale et doivent respecter les mêmes prescriptions que celle-ci.

Sauf dispositions contraires ou spécifiques clairement annoncées dans le règlement, les annexes* isolées doivent respecter les mêmes prescriptions que celles imposées aux constructions* principales.

DG 10. – NOTION DE VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES*

Sont considérées comme **voies* publiques ou privées** pour l'application, dans toutes les zones, de l'article 4 relatif à l'implantation des constructions* et des ouvrages* par rapport aux voies* publiques et privées :

- les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* des automobiles, des piétons ou des cycles que celles-ci soient :
  - existantes,
  - à modifier ou à créer dans le cadre notamment :
    - d'un Emplacement Réservé*,
    - d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
    - d'un plan d'alignement approuvé et annexé au présent PLU,
    - d'un projet d'ensemble* (ZAC, permis d'aménager, permis valant division...)
- la voie ferrée.

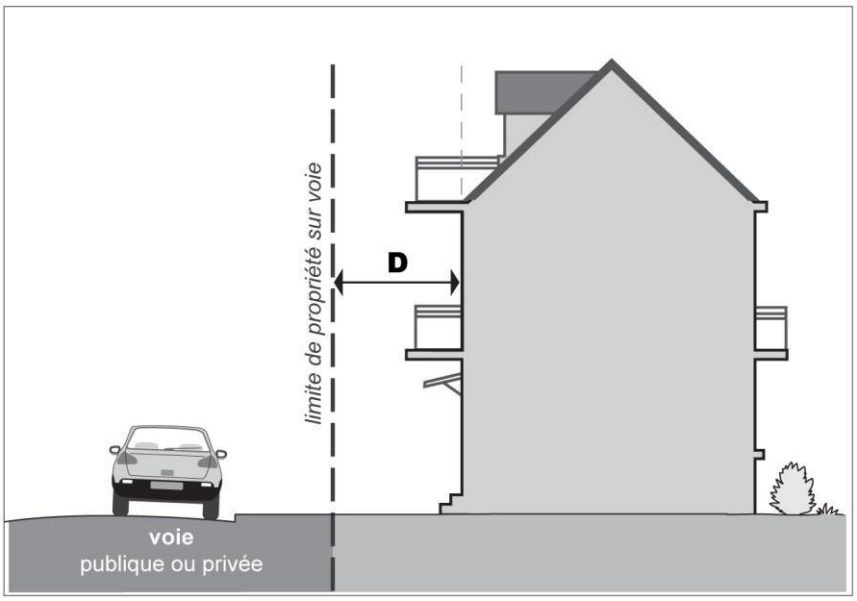
Par contre, l'implantation des constructions* et des ouvrages* par rapport aux **emprises publiques*** (à l'exception de la voie ferrée) tels que les parcs, places, parkings, remparts, espaces verts, espaces de jeux publics existants ou à créer (notamment dans le cadre d'un emplacement réservé*, d'une OAP ou d'un projet d'ensemble*), est régie par l'article 5 de chaque zone relative aux distances par rapport aux limites séparatives*.

DG 11.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA DISTANCE

11.1. CALCUL DE LA DISTANCE PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

Pour l'application des prescriptions édictées par l'article 4 du règlement des différentes zones, la distance d'une construction* ou d'un ouvrage* par rapport aux voies* (y compris la voie ferrée) se compte à partir du nu de la façade*, hors saillies* sur domaine public* ou saillies sur alignement* autorisées à l'article 19 ci-après.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*



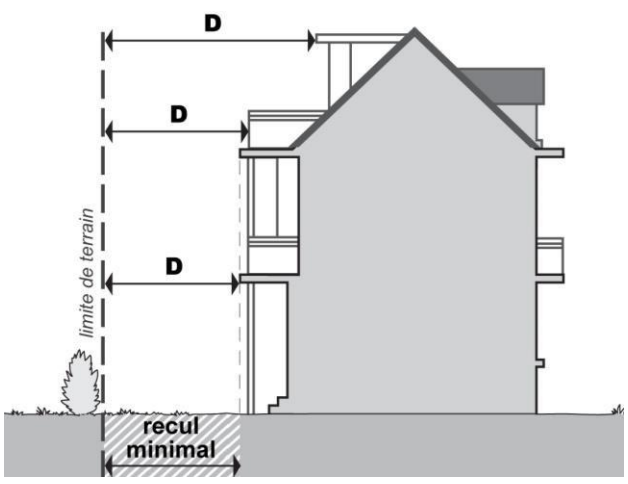
Dans le cas particulier **des piscines non couvertes**, la distance par rapport aux voies* est comptée à partir du bord intérieur de la piscine. Cette distance doit être :

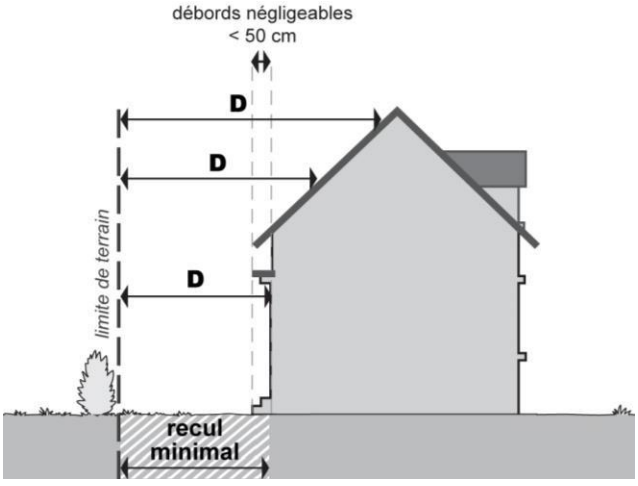
- au minimum de 1,90 m si l'émergence hors sol naturel est inférieure ou égale à 60 cm,
- au minimum de 3 m dans le cas contraire.

11.2. CALCUL DE LA DISTANCE PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES*, AUX LIMITES SÉPARATIVES* ET INTER-CONSTRUCTIONS

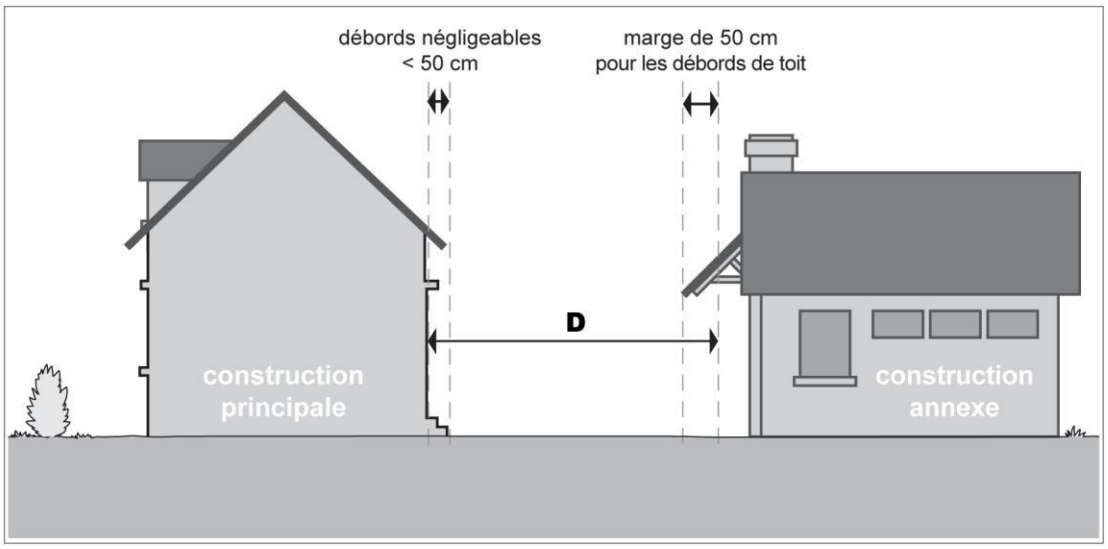
Pour l'application des prescriptions édictées par les articles 5 et 6 du règlement des différentes zones, la distance d'une construction* ou d'un ouvrage* par rapport aux limites séparatives*, aux emprises publiques* (hors voie ferrée) et inter-constructions* ou ouvrages* se compte en tout point du bâtiment*, saillies* telles que les balcons*, auvents* et oriels* comprises.

Cependant, ne sont pas pris en compte les modénatures* de faible saillie* (telles que les corniches*) ni les débords de toit sauf si cette saillie* ou ce débord est supérieur à 50 cm. Dans ce cas, la distance est augmentée de D = débord ou saillie* - 50 cm.





** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*



<u>Cas particuliers des piscines non couvertes, des escaliers de faible importance et des abris vélos</u>

Dans le cas particulier **des piscines non couvertes**,

- aucune distance minimum n'est imposée par rapport aux constructions* ou ouvrages* situés sur la même propriété,
- la distance par rapport aux limites est comptée à partir du bord intérieur de la piscine. Cette distance doit être :
  - au minimum de 1,90 m si l'émergence hors sol naturel est inférieure ou égale à 60 cm,
  - au minimum de 3 m dans le cas contraire.

Les escaliers (marches, garde-corps* et auvent* compris) **de faible importance** servant à desservir un RDC surélevé sont exemptés du respect des distances imposées par les articles 5 et 6 du règlement des zones.

Les **abris vélos** peuvent s'implanter librement par rapport aux limites d'emprises publiques* et aux limites séparatives imposées par l'article 5 des zones s'ils remplissent l'ensemble de conditions suivantes :

- être implantés en 2ème ligne*,
- avoir une emprise au sol* inférieure à 20m^2,
- ne pas être fermés par des façades* pleines,
- avoir une hauteur inférieure à 3 m.

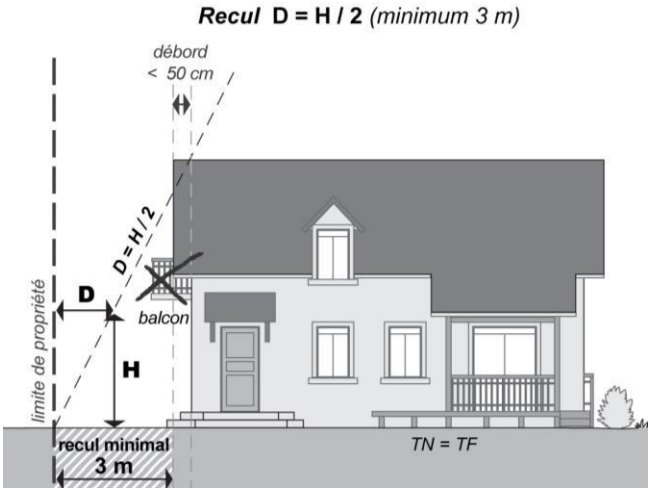
11.3. CROQUIS EXPLICATIFS DES MODALITÉS DE CALCUL DES DISTANCES EN FONCTION DES HAUTEURS

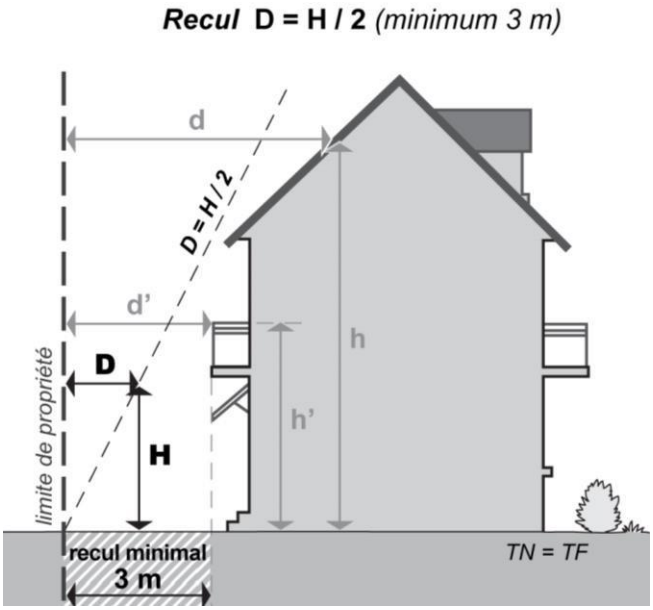
11.3.1 Distance minimum D = H/2 avec un minimum de 3 mètres

D mini = H/2 mini 3 m

- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage* concerné, hors débords de toit,
- D étant la distance de celui-ci avec la limite concernée par la règle.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

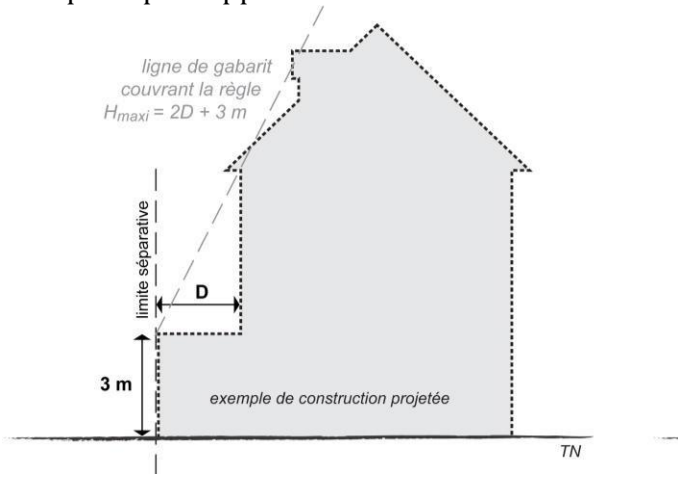




11.3.2 Hauteur maximale = 2D + 3 mètres

H maxi = 2D + 3 m

- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit,
- D étant la distance de ce point par rapport à la limite concernée.

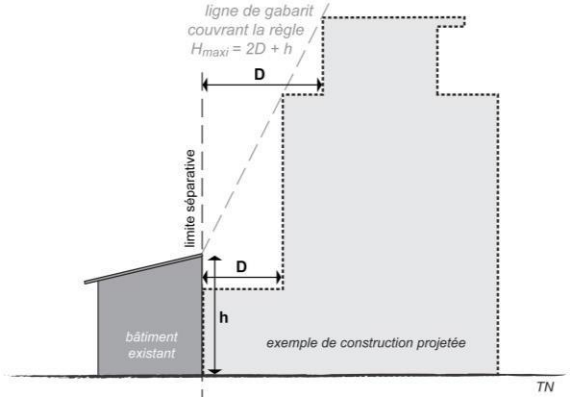


** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

11.3.3 Hauteur maximale = 2D + h

H maxi = 2D + h

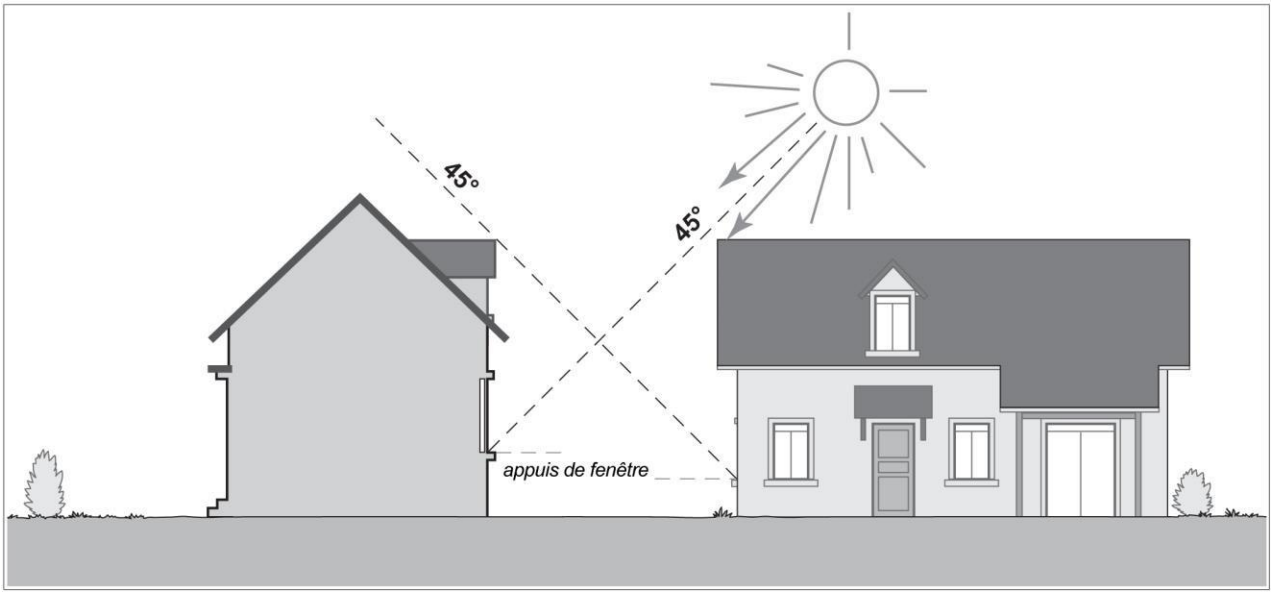
- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit,
- D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété
- h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse.



DG 12.- NOTION D'ÉCLAIREMENT DES BAIES*

La notion d'éclairement des baies* dont il est fait mention dans les articles 6 des zones est définie comme suit.

Les constructions* ou ouvrages* situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies* éclairant les pièces principales (séjours, chambres, lieux de travail, ...) ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies* et face à celles-ci, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



DG 13.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Les prescriptions de l'article 8 des différentes zones relatives à la hauteur des constructions* ou des ouvrages* peuvent, selon les zones, faire référence à différent type de hauteur : hauteur maximale/minimale, hauteur relative, hauteur absolue, ...

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Si une zone ou un secteur est concerné par deux règles de hauteur, c'est la plus restrictive qui s'applique.

Dans tous les cas, la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel* avant travaux.

13.1 : HAUTEUR MAXIMALE/MINIMALE :

Les hauteurs maximales et minimales s'expriment soit en nombre de niveaux, soit en mètres.

13.1.1. Hauteurs maximale/minimale en nombre de niveaux :

Cette hauteur se mesure en tout point de la construction* ou de l'ouvrage* et s'exprime de la manière suivante :

Rez-de-chaussée + n niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser des niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Les Rez-de-Chaussée :

Les **sous-sols** dépassant de 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel sont considérés comme des rez-de-chaussée. En cas de terrain en pente, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade*.

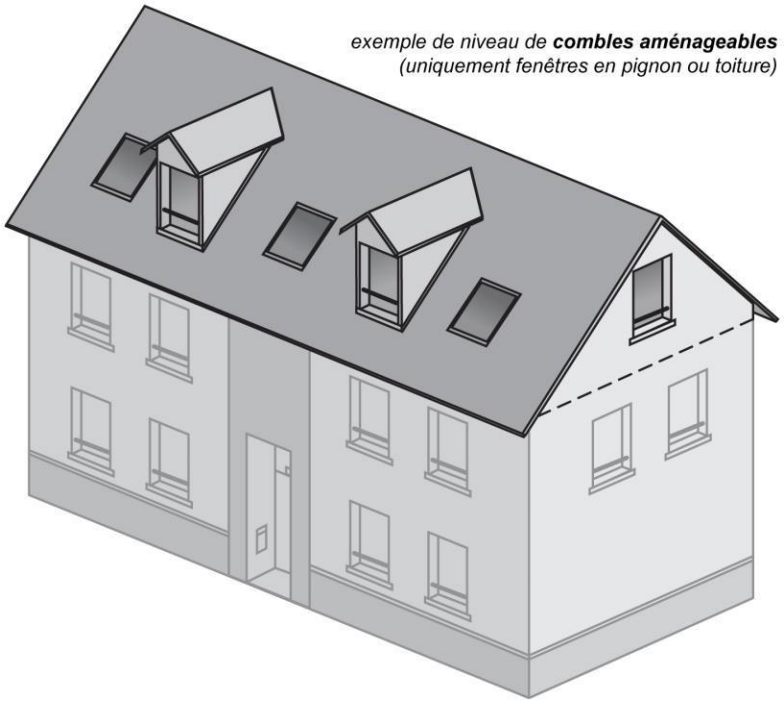
Les rez-de-chaussée commerciaux ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50 mètres.

Les étages droits avec ou sans retrait

Sont considérés comme des étages droits avec retrait, les étages dont une ou plusieurs façades* sont construites en retrait du niveau immédiatement inférieur.

Les combles* aménageables

Sont considérés comme combles* aménageables, pour l'application de l'article 8 de chaque zone, les niveaux dont les fenêtres sont uniquement réalisées en pignon* et/ou en toiture*.

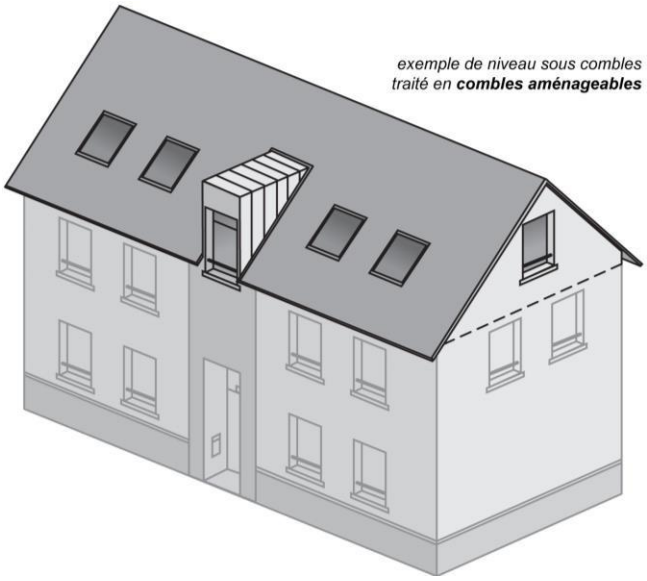


** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

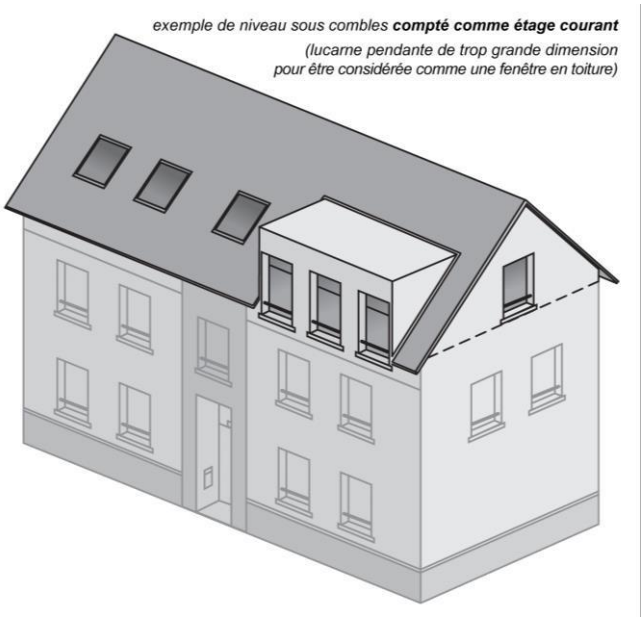
Les lucarnes* pendantes ne sont pas considérées comme des fenêtres en façade* à condition d'être de dimensions modestes et de s'intégrer à l'architecture du bâtiment*.

Exemples de lucarne pendante :*

1- de dimensions modestes et bien intégrée

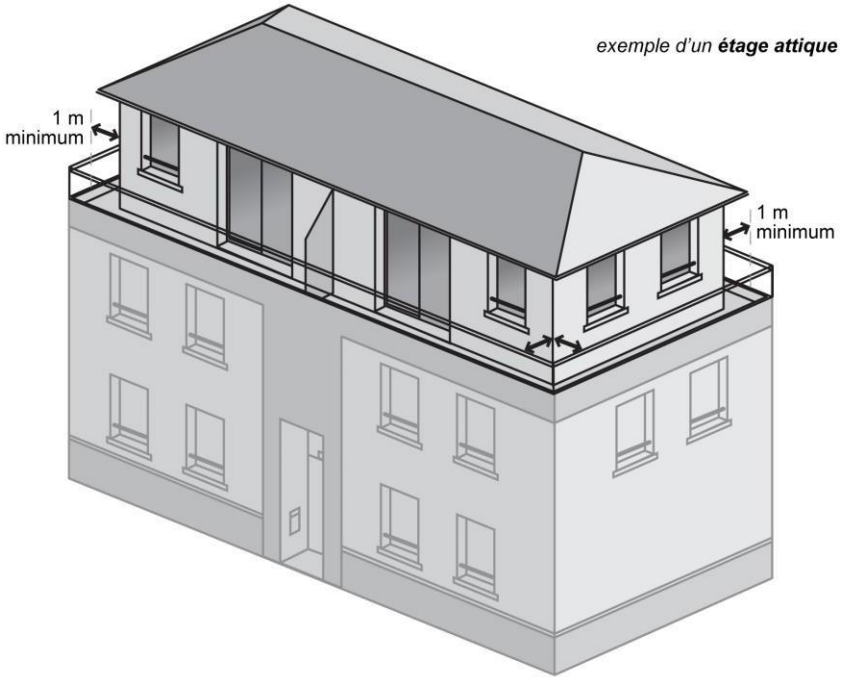


*2 - de dimensions trop importantes pour être considérée comme une fenêtre en toiture**



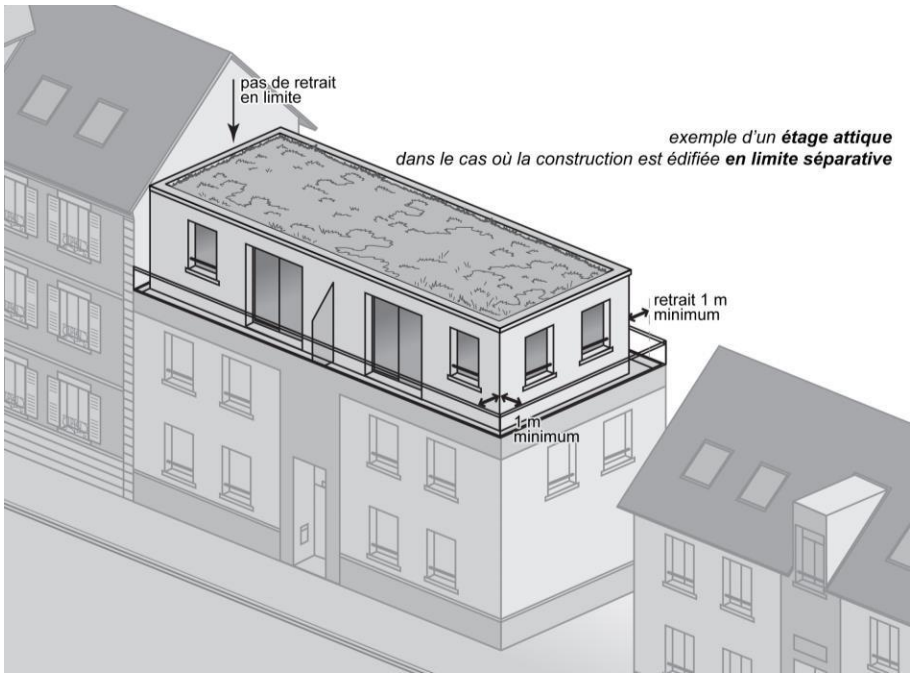
Notion d'attique*

Pour l'application du présent PLU, est considéré comme attique* le dernier étage d'un édifice s'il est construit en retrait d'1 mètre minimum de toutes les façades* du niveau immédiatement inférieur.



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Cette obligation de retrait ne s'applique pas aux façades* édifiées en limites séparatives*.



L'attique* doit :

- avoir un traitement architectural différent des étages inférieurs (comme par exemple un ordonnancement des ouvertures et/ou des matériaux différents),
- avoir une hauteur sous plafond sensiblement identique à celle des étages courants.

Les attiques* ne répondant pas à l'ensemble des critères définis ci-dessous sont considérés comme des étages droits avec retrait.

13.1.2. Hauteurs maximale/minimale en mètres :

Les hauteurs maximales et minimales exprimées en mètres d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspondent à la différence de niveau entre :

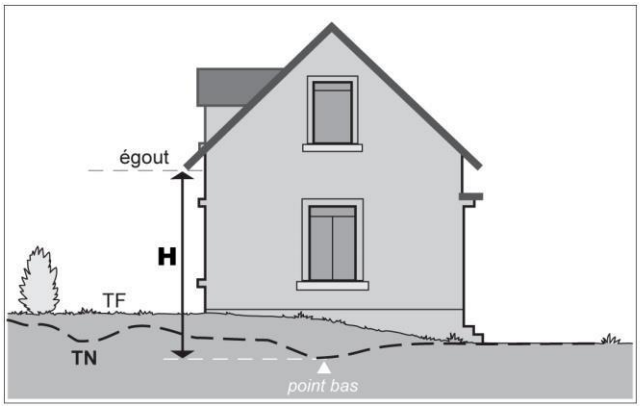
- <u>son point le plus haut</u> mesuré

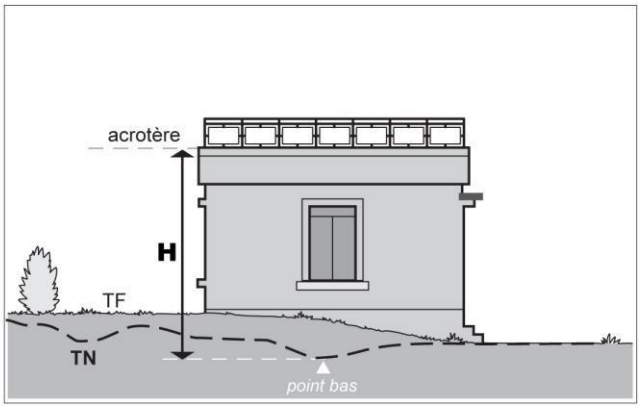
  - à l'égout du toit (gouttière), y compris pour les toitures* à la Mansart* (où l'égout pris en compte est celui situé en bas du brisis*)
  - à partir du sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses* ou de terrasses en attique*.

  Les installations techniques (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation), ou à la sécurité (garde-corps*) sont exclues du calcul de cette hauteur.

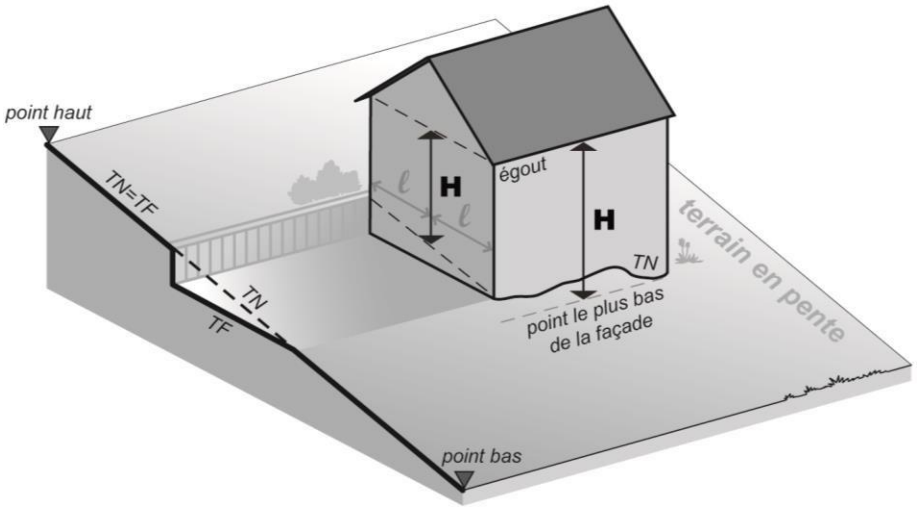
- <u>et son point le plus bas situé à sa verticale</u>. Ce point s'apprécie au niveau du terrain naturel*, c'est-à-dire du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Ce dernier est cependant égal, dans les secteurs couverts par le PPRI, à la côte de référence de la parcelle.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

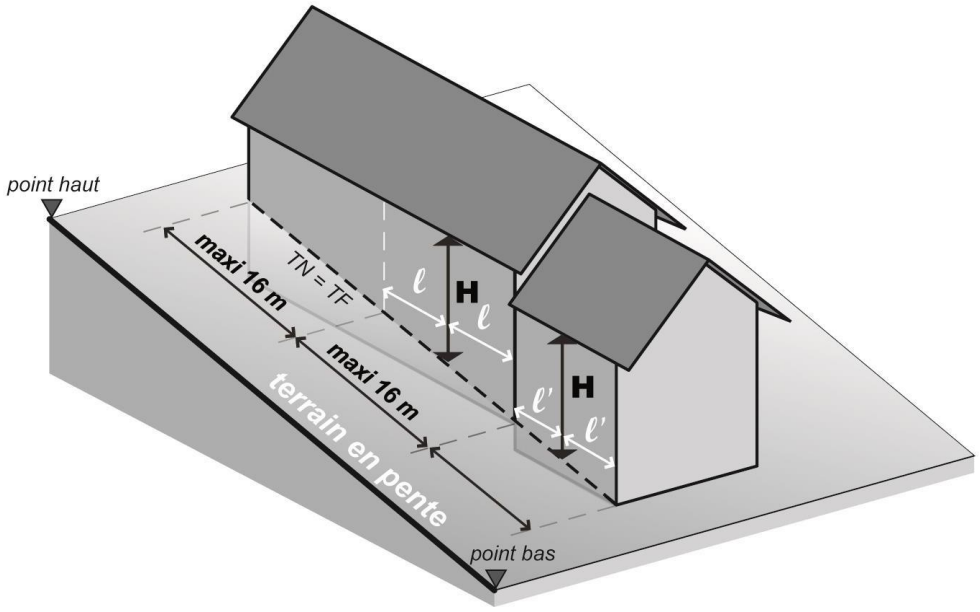




Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade* si celle-ci ne dépasse pas 16 mètres de long.



Pour le calcul de la hauteur des constructions* et ouvrages* dont les façades* ont plus de 16 m de longueur, ces dernières sont divisées en sections dont aucune ne peut dépasser 16 m de longueur.



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

13.2. HAUTEUR TOTALE* :

Elle est définie par le lexique national d'urbanisme et se mesure :

- du point le plus haut d'un bâtiment* ou d'un ouvrage* mesuré

  - au faîtage*
  - au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses* ou de terrasses en attique*.

  Les installations techniques (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*) sont exclues du calcul de la hauteur totale.

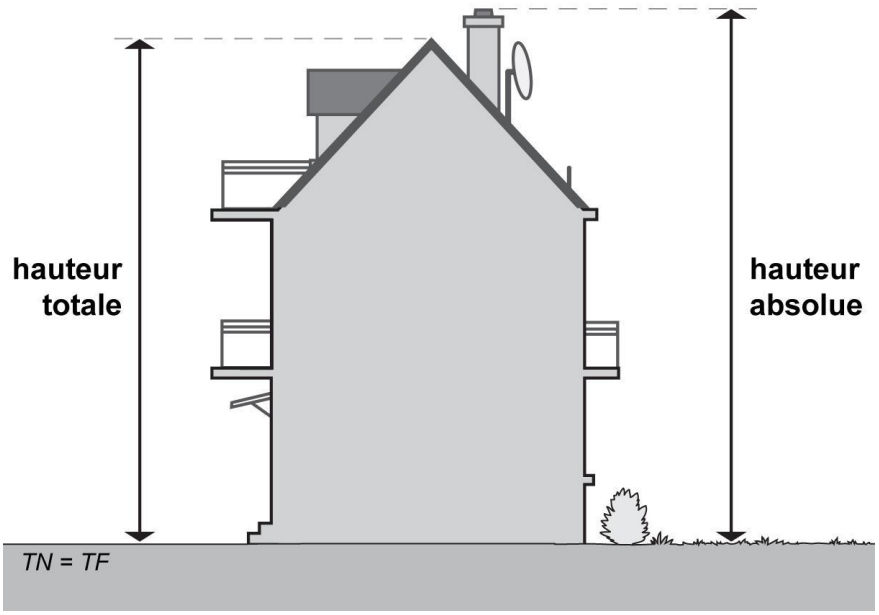
- et son point le plus bas situé à sa verticale. Ce point s'apprécie au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

13.3 : HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue est, pour l'application des règles du présent PLU, la hauteur hors-tout.

Elle comprend donc la hauteur totale* à laquelle s'ajoutent tous les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps*, acrotères*, etc…

Les souches de cheminée sont également prises en compte dans le calcul de la hauteur absolue hors exception clairement précisée dans le règlement de la zone concernée.



13.4 : HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE

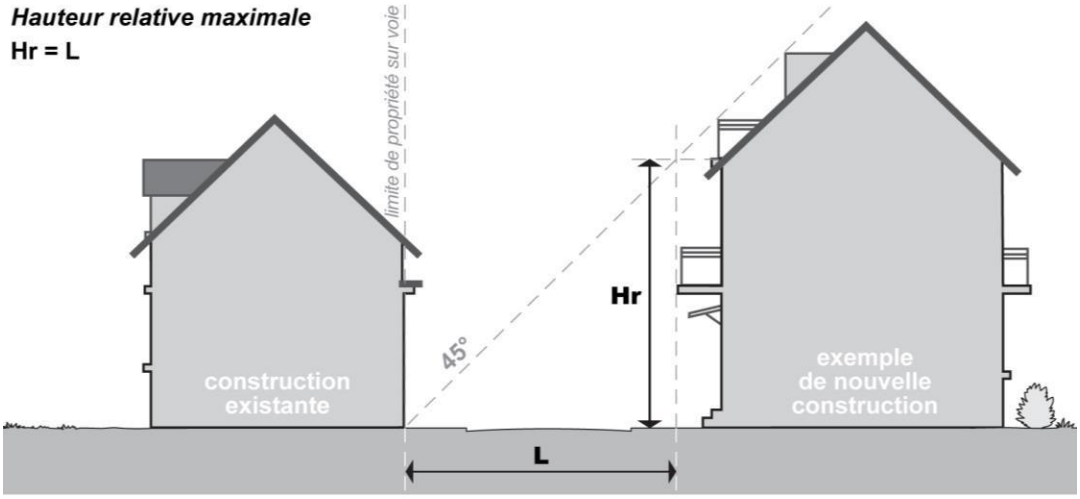
La hauteur relative dépend de la distance de la construction* ou de l'ouvrage* par rapport à l'alignement opposé.

Ainsi, la hauteur relative maximale est égale, dans le présent PLU à :

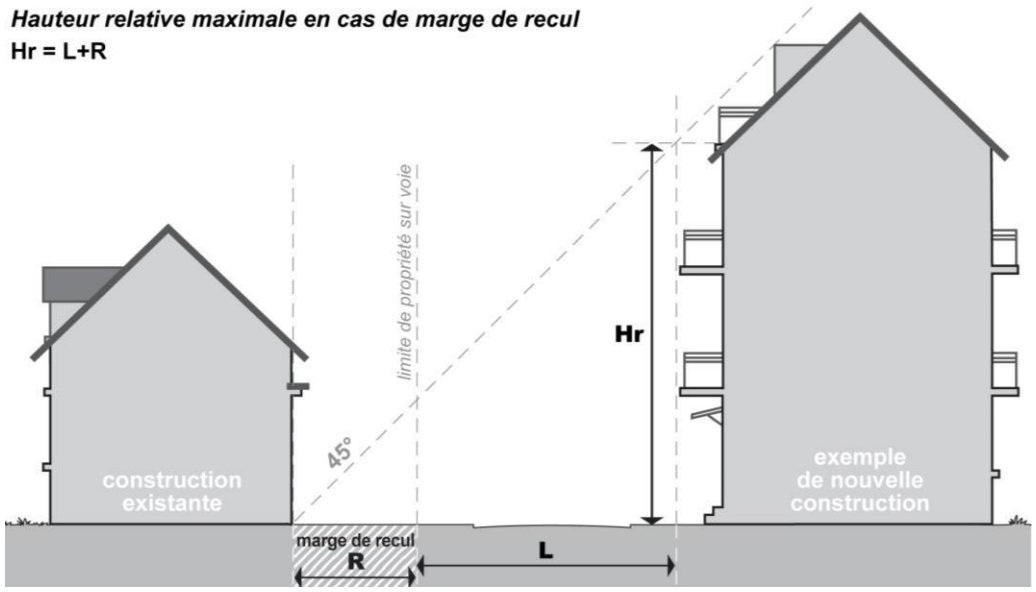
Hr maximale = L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrages* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés dans le cas contraire.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

L étant égal à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* ou de l'ouvrage* au point le plus proche de l'alignement* opposé.



Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement (marge de recul*), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.



DG 14.- MODALITÉS D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS*)

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS*) est un outil visant à réduire l'imperméabilisation des sols et à concourir au maintien et à l'amélioration de la biodiversité présente sur la ville de Belfort.

Le CBS* permet d'établir un cadre de référence pour la végétalisation des projets et de prendre en compte l'ensemble des éléments techniques participant au maintien de la perméabilité des sols.

Ainsi, le CBS* définit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une unité foncière*. Un objectif minimal de réalisation dudit CBS* est fixé par zone en fonction de la typologie des terrains* et des constructions* ou ouvrages*. Par exemple, un CBS* plus important est imposé dans un secteur pavillonnaire par rapport à un secteur urbain dense.

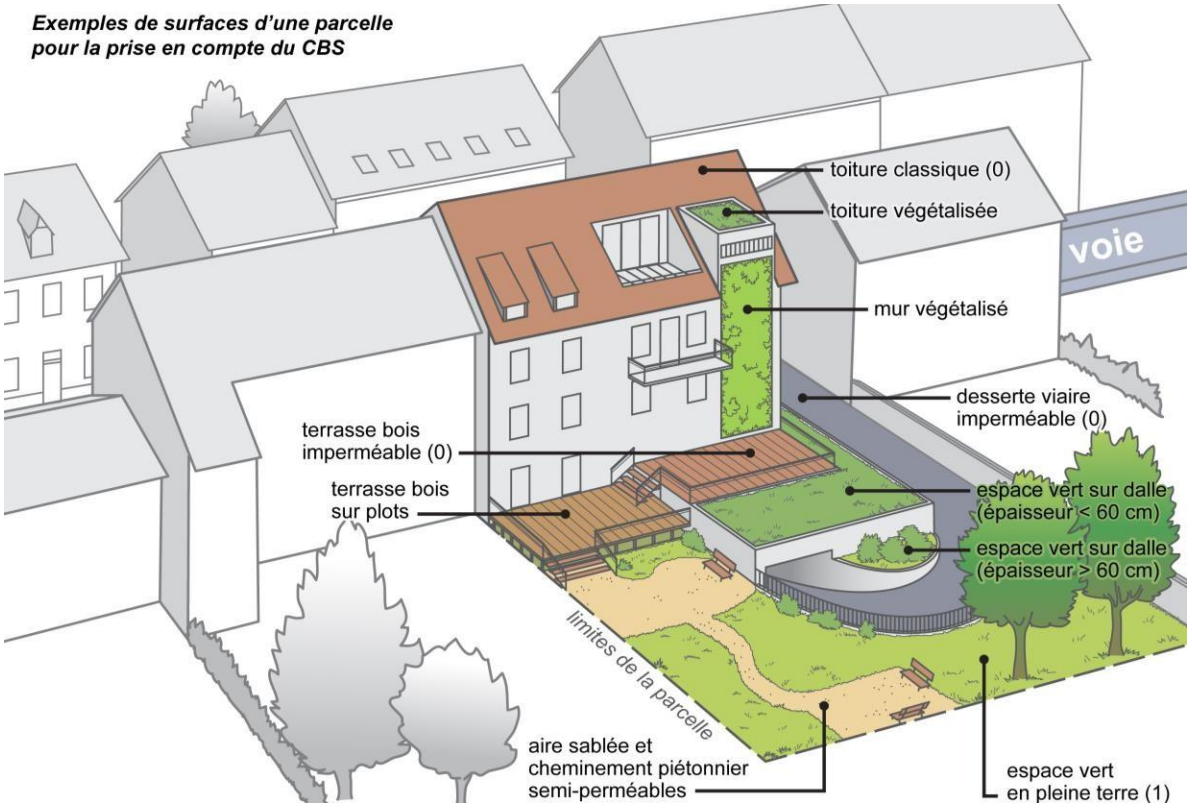
** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Pour calculer le CBS* de chaque projet, la nature de chaque type de surface mise en œuvre renvoie à un coefficient de référence.

Les coefficients applicables sur le territoire de la ville de Belfort sont les suivants :

Type de surface	Définition	Exemple	Coefficient de prise en compte
Surface imperméable	revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation	Enrobé, terrasse béton…	0
Toiture* classique	Couverture de bâtiment* n'opposant aucune retenue pour les eaux pluviales	Tuiles, shingle, bac acier…	0
Surface semi-perméable	revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation	Enrobé drainant, pavage sur lit de sable, terrasse bois sur plots, gravillons…	0,3
Toiture* végétalisée extensive	revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation	Toiture terrasse* avec une épaisseur de substrat inférieure à 10 cm (avec un minimum de 5 cm)	0,3
Mur végétalisé	végétalisation des murs aveugles	Type Patrick Blanc, caissettes végétalisées rapportées…	0,3
Espace vert sur dalle	espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 60 cm	Toiture terrasse* intensive, espace vert sur garage souterrain…	0,5
Espace vert sur dalle	espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 60cm	Jardin suspendu, espace vert sur garage souterrain…	0,7
Espace vert en pleine terre*	sol naturel végétalisé	Jardin, terrain engazonné…	1

Exemples de surfaces d'une parcelle pour la prise en compte du CBS



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DG 15.- NOTION DE VUES REMARQUABLES

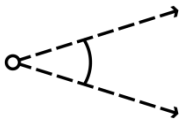
Les vues marquantes de la ville de Belfort participent du paysage urbain, elles créent le paysage vécu des belfortains et des personnes de passage, elles concourent à définir, à accompagner le visage patrimonial – sinon identitaire de la ville.

Par conséquent, pour appliquer les règles définies dans la section 4 des Prescriptions Architecturales et Paysagères, inhérentes à la protection des vues remarquables, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes.

Les vues sont organisées en trois groupes, selon l'angle de vue :



- l'axe de vue : Vue qui s'organise selon un couloir visuel relativement restreint ; se déplacer de quelques pas ou de quelques mètres suffit à perdre la vue. L'axe de vue peut devenir un axe perspectif lorsqu'il est centré et mis en valeur par la composition urbaine (exemple : point de fuite d'une rue dans l'axe de l'objet vu).
  Les axes de vue sont identifiés par le préfixe A.



- le cône de vue : Vue qui s'organise avec une aisance visuelle plus confortable grâce à un espace plus dégagé latéralement que l'axe de vue.
  Les cônes de vue sont identifiés par le préfixe C.



- le panorama : Vue large, sans obstacle significatif dans le champ de vision, permettant de bénéficier de la vue même en se déplaçant un peu depuis le point de vue d'origine.
  Les panoramas sont identifiés par le préfixe P.

Quel que soit le type de vue, le point de vue peut s'effectuer depuis un endroit unique, ou sur une emprise plus large (espace, linéaire de rue, etc.). Graphiquement, cette zone de visibilité plus large est retranscrite par une couleur jaune sur le plan des vues protégées (voir IV.2 Règlement graphique : plan IV.1.b1).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf dans les cas expressément prévus dans le règlement de chaque zone, les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

DG 16.- VOIRIE DE DESSERTE OUVERTE AUX VÉHICULES ET AUX PIÉTONS

16.1. 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 et répondant aux articles suivants.

16.2. L'autorisation peut être refusée sur des terrains* qui ne seraient pas **desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique*, existantes**, à créer ou inscrites en emplacement réservé* dans le PLU, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions*, ouvrages* et installations.

16.3. **En cas de création** de voies* nouvelles, elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc…,
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par les ouvrages* ou constructions* projetés,
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

En cas de création de voie* en impasse, celles-ci doivent permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie. En cas de besoin, une aire de retournement peut être imposée pour :

- les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- les véhicules de collecte des ordures ménagères ;
- les poids lourds liés aux activités des unités foncières* desservies.

DG 17.- ACCÈS VÉHICULES AUX PARCELLES

17.1 NOMBRE D'ACCÈS

17.1.1 Règle générale

Toute unité foncière*, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes appartenant à une même propriété, y compris celle supportant des garages individuels, en groupes ou isolés ou des parkings privés, ne peut avoir plus d'un accès par voie* (publique ou privée ouverte à la circulation publique*) qui la borde.

17.1.2 Cas particuliers

- Lorsqu'une unité foncière* présente sur une voie* ouverte au public une **longueur supérieure ou égale à 30 mètres**, la création d'un accès sur la voirie est autorisée par tronçon de 15 m. Ces accès devront être espacés de 15 mètres au minimum.
- **Voies* piétonnes** : Seules les constructions* et unités foncières* ne pouvant pas disposer d'un accès sur une voie* non piétonne pourront avoir un accès automobile à partir des voies* piétonnes existantes ou futures. Dans ce cas, ces accès seront compatibles avec la vocation des voies* piétonnes concernées.
- **Lorsque l'unique accès existant d'une unité foncière* est constitué par une porte de garage,** un second accès peut être toléré sous réserve que ce dernier ne porte pas atteinte à l'offre de stationnement public, à la sécurité des autres usagers (piétons, cycles…), à la sécurité routière et à la fluidité du trafic.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

17.2 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS

17.2.1 Sauf difficulté due à la configuration des voies*, la largeur des accès aux unités foncières* doit être au maximum de :

- 3 m 50 pour les véhicules légers,
- 6 m pour les poids lourds,
- 6 m pour les accès à double sens des parkings d'une capacité minimum de 20 véhicules.

Exceptionnellement, s'il existe déjà des éléments maçonnés, édifiés régulièrement et délimitant l'accès (par exemple : espace entre 2 murs ou entre deux poteaux maçonnés), ce dernier peut conserver sa largeur d'origine.

17.2.2 Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des unités foncières* sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie*.

17.2.3 Les caractéristiques des accès aux voies* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc…

17.2.4 Les accès sur les voies* doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

17.2.5 Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. De plus, il doit être conçu dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

17.2.6 Dans le cas où un deuxième accès est autorisé sur une même unité foncière* et dès lors qu'une communication interne est possible entre ces deux accès, chacun d'entre eux doit être en sens unique : l'un constituant une entrée et l'autre une sortie. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat individuel.

DG 18. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

18.1 EAU

Tout ouvrage*, construction* ou installation nouveau est conditionné par son raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et à la capacité de ce réseau à répondre au besoin de consommation
De même, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée pour tout ouvrage*, construction* ou installation nouveau ou pour les extensions* de celui-ci conformément aux prescriptions du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

18.2 ASSAINISSEMENT

18.2.1 Règles générales d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint en annexe (Cf. Annexe V.6.b. : Schéma du réseau d'assainissement et secteurs d'assainissement non collectif).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

L'ensemble de la commune, excepté deux secteurs isolés aux Perches, est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les règles de raccordement sont définies par le gestionnaire dans son règlement de service.

Tout nouvel ouvrage*, nouvelle construction* ou nouvelle installation doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs d'assainissement autonome où un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place selon les prescriptions du gestionnaire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les rigoles des voies* ou dans les réseaux pluviaux (existants ou à créer) est interdite.

18.2.2 Assainissement non domestique et assimilé :

Eaux usées assimilées domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements relevant de la catégorie des activités dont les utilisations de l'eau sont assimilables à un usage domestique au sens de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2007 (relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte) est un droit à faire valoir par déclaration auprès du gestionnaire de réseau. Des prescriptions spécifiques (prétraitement…) peuvent être demandées par le gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux produisant des eaux usées non domestiques n'est autorisé qu'à la condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires du concessionnaire du réseau.

18.2.3 Règles applicables aux eaux pluviales :

Le principe de base est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Tout projet doit s'inscrire dans une logique respectant les éléments suivants :

- Réduire les émissions à la source
- Privilégier une gestion très en amont des eaux pluviales
- Éviter le transport et/ou le stockage des EP dans des infrastructures souterraines
- Éviter de concentrer les eaux et limiter les distances de ruissellement sur les surfaces urbaines
- Concevoir des ouvrages de gestion qui privilégient la rétention et la dégradation des pollutions

Les eaux pluviales doivent être traitées en respectant les dispositions du Code Civil. Notamment les articles 640, 641, 681 du Code Civil instituent le droit à laisser s'écouler les eaux pluviales sur les terrains voisins inférieurs à condition que le ruissellement et le débit ne soient pas altérés ou augmentés « du fait de la main de l'homme ».

Un système permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées filtrantes, puits d'infiltration…) doit donc être prévu pour toute nouvelle construction*, extension* ou aménagement de terrain*. Le recours à un rejet vers le réseau d'eaux pluviales communautaire n'est pas un droit mais une possibilité qui sera étudiée par le gestionnaire du réseau au cas par cas et comme ultime recours lorsque tous les moyens de mise en œuvre de l'infiltration et de réduction des surfaces imperméables auront été épuisés. Sauf accord du gestionnaire, ce rejet se fera en aval d'un dispositif de rétention/infiltration avec un débit de rejet vers le réseau communautaire contrôlé. Les paramètres à prendre en considération pour le calcul du dimensionnement de ce dispositif (débit de fuite, pluviométrie, …) sont imposés par le gestionnaire du réseau, en fonction du zonage pluvial.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Dans le cas particulier des opérations d'aménagement groupé (PA, AFU, ZAC, PCVD…) où des ouvrages communs de prétraitement/rétention/infiltration sont prévus à l'échelle de la zone aménagée, des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le règlement de l'opération, à faire valider par le gestionnaire.

En cas de rénovation d'un bâtiment, une réflexion doit systématiquement être menée afin d'envisager un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à défaut, un système de tamponnement. Des prescriptions peuvent être imposées afin de limiter les rejets dans le réseau unitaire ou dans le réseau d'eau pluviale.

En outre, en fonction des surfaces imperméables affectées à la circulation des véhicules à moteur et à leur stationnement, des systèmes de prétraitement peuvent être imposés par le gestionnaire du réseau pour les eaux de ruissellement et ce, quel que soit leur exutoire.

18.2.4 Dans les secteurs concernés par des aléas géologiques

Des prescriptions particulières écartant ou complétant les dispositions exposées ci-dessus, peuvent être imposées ou acceptées (sur la base d'une étude réalisée sous la responsabilité du demandeur) dans les secteurs concernés par des aléas ou contraintes géologiques (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d : Cartes des aléas et IV.2e : Plans des contraintes géologiques)

18.3. RÉSEAUX SECS

Pour tout ouvrage* ou construction*, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public* comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, les mêmes règles s'appliquent. En cas d'impossibilité technique, le branchement aux réseaux électriques et téléphoniques doit respecter l'article 1.7 des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

L'alimentation électrique aérienne sur console* ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles* sont interdites (à l'exception des réseaux appelés réseaux tendus sur façade*).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien ou de modification qui leur sont liés. Leur implantation doit toutefois respecter les règles de sécurité applicables. Les règles de hauteur, de prospect et d'implantation prévues pour chaque zone ne s'appliquent pas à ces constructions et installations, ni aux lignes de transport d'électricité « HTB » identifiées au titre des servitudes d'utilité publique.
Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations sont également autorisés.

18.4. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations doit prévoir le raccordement des futures constructions* aux technologies haut-débit (fibre optique...). À cet effet, les voies* nouvelles doivent être doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières* concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptes, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.

DG 19.-SAILLIES* SUR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE* OU SUR ALIGNEMENT*

Les saillies* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* ou sur l'alignement* sont interdites sauf dans les cas suivants :

19.1. LES BALCONS* ET ORIELS*

En saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique*:

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les balcons* et oriels* peuvent faire saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* à condition de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

- avoir une profondeur ne dépassant pas les 2/3 de la largeur des trottoirs et au maximum 1,50 m,
- laisser un espace libre d'au moins 0,80 m compté à partir du bord du trottoir,
- être situés à une hauteur minimum de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir,
- dans la zone UA, être de longueur modeste pour s'intégrer dans le bâti ancien.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

En saillie* sur l'alignement* :

Les balcons* et oriels* peuvent faire saillie* par rapport à l'alignement* à condition qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 2,50 m par rapport au niveau du terrain fini*.

19.2. SAS D'ENTRÉE ET ESCALIERS

En saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique*:

Les sas d'entrée et escaliers en saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* sont interdits sauf cas particulier des devantures commerciales cité ci-dessous.

En saillie* sur l'alignement* :

En rez-de-chaussée, les sas d'entrée et les escaliers sont autorisés en saillie* sur l'alignement* à condition d'être de dimensions modestes et de ne pas dépasser 20% du linéaire de la façade*.

19.3. MARQUISES*, AUVENTS*,

En saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* :

Les marquises* et auvents* en encorbellement* ou suspendus (les édicules avec poteaux sont interdits) sont autorisés en saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- ne pas faire saillie* de plus de 1,50 m par rapport à l'alignement*. Toutefois, les auvents* de dimensions plus importantes pourront être autorisés sur le Faubourg de France piétonnier,
- être en retrait* de 0,80 m par rapport au bord du trottoir,
- être situés à une hauteur minimum de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir,
- être adaptés au style architectural de la construction* sur laquelle ils sont posés.

En saillie* sur l'alignement* :

En rez-de-chaussée, les marquises*, auvents*, sas d'entrée et escaliers sont autorisés en saillie* sur l'alignement* à conditions d'être de dimension modeste et de ne pas dépasser 20% du linéaire de la façade*.

19.4. LES TOITURES*

Les débords de toiture* seront autorisés en saillie sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* ou sur l'alignement dans la mesure où :

- ils ne dépassent pas de plus d'1,00 m par rapport aux limites de ces voies ou de l'alignement*,
- sous réserve de laisser une hauteur libre de 2,50 m mini par rapport au niveau du trottoir et une distance de 0,80 m mini par rapport au bord du trottoir.

19.5. STORES*

En saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* :

Les stores* en rez-de-chaussée sont interdits en saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* sauf pour les commerces. Dans ce cas, ils ne peuvent se déployer à une distance inférieure à 0,80 m du bord du trottoir. La hauteur de leur retombée ne peut être inférieure à 2,20 m du niveau du trottoir.

À l'étage, les stores* en saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* de dimensions modestes sont autorisés à condition :

- d'être proportionnés par rapport aux ouvertures,

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- de ne pas faire saillie* avec les stores* du rez-de-chaussée quand ils existent,
- de respecter l'article 1.6.3. des PAP relatif aux couleurs et notamment le paragraphe relatif aux stores*.

En saillie* sur alignement* :

Les stores* qui ne font pas saillie* sur le domaine public* sont autorisés au rez-de-chaussée et à l'étage à condition :

- d'être de dimensions modestes et proportionnées par rapport aux ouvertures,
- de respecter l'article 1.6.3. des PAP relatif aux couleurs et notamment le paragraphe relatif aux stores*.

19.6. VITRINES DE MAGASIN

En saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* et sur l'alignement* :

La saillie* sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* et sur l'alignement* des devantures de magasins est autorisée pour les vitrines (verre) proprement dites. Elle sera limitée à 16 cm pour la vitrine et 20 cm pour le soubassement* (marches incluses).

Ces aménagements doivent respecter et mettre en valeur par des contrastes de couleurs les modénatures* de façades* intéressantes (corniches*, chaînages*, voussures, pilastres*…) et notamment les vitrines de style traditionnel (par exemple : vitrines à caissons du XIXème siècle…).

19.7. TERRASSES COMMERCIALES COUVERTES

Lorsque la largeur du trottoir le permet, la création de terrasses couvertes peut être autorisée à titre précaire et révocable. Toutefois, un passage de 1,40 m sans ressaut doit être conservé afin de permettre le passage des personnes à mobilité réduite.

DG 20.- SAILLIES SUR TOITURE**

Les éléments en saillie* sur toiture* sont autorisés à condition de respecter les Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Seuls des ouvrages techniques strictement indispensables et de faible importance tels que souches de cheminées ou machineries d'ascenseur sont autorisés à dépasser la hauteur totale* des édifices lorsque celle-ci est imposée.

DG 21.- EMPLACEMENT POUBELLES

Les conteneurs ne devant pas séjourner sur les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* dans la journée, ils doivent être obligatoirement remisés sur le domaine privé. Un emplacement doit donc être prévu à cet effet (sauf en cas de conteneurs collectifs enterrés).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

RISQUES ET ALÉAS

DG 22.- TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est concernée par l'aléa « Transport de matières dangereuses » (voies* routières, voies ferroviaires, canalisations). Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la Préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr

Concernant les canalisations, la commune est traversée par une canalisation de distribution et transport de gaz à haute pression ayant des conséquences sur la constructibilité des terrains* situés à proximité (voir article DG 2.4 ci-dessus)

DG 23.- RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :
- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié sur la commune.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable å l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de **provoquer des désordres importants et coûteux** sur les constructions et ouvrages.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (zone a priori non exposée, aléa faible, moyen et fort).

Les coteaux de la Miotte et du Mont sont concernés par l'aléa moyen, le reste du territoire communal est en zone d'aléa faible voire en zone non exposée (cf. Etat initial de l'environnèrent du Rapport de Présentation et la carte des retrait-gonflements des argiles en annexe V8.a. du présent PLU.

Les secteurs concernés sont également reportés sur le plan des contraintes géologiques (voir IV.2.e2).

Les modalités de prise en compte de cet aléa lors des travaux de construction sont explicitées dans la plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figurant en annexe du présent PLU (voir annexe V.8.a – Plaquette et carte relatives au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort).

Cependant, pour tout projet de construction ou d'extension situé dans un secteur concerné par cet aléa, il est conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin de connaître la véritable qualité du terrain et définir les principes généraux de construction permettant de prévenir ce risque.

DG 24.- LES CAVITÉS SOUTERRAINES

La commune de Belfort est concernée par la présence de cavités souterraines dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens notamment dans les secteurs suivants :

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- Diaclase du chemin de la justice (Cavité naturelle),
- Fort de la justice (Ouvrage militaire),
- Fort, citadelle le Lyon (Ouvrage militaire),
- Quartier Hatry fort des Barres (Ouvrage militaire),
- Fort de la Miotte (Ouvrage militaire),
- Grotte de Cravanche.

Par conséquent, les travaux situés dans ces secteurs (voir IV.2.e2 : plan des contraintes géologiques et annexe V.8.f : carte des cavités souterraines annexée au présent PLU) peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales visant à limiter les risques d'effondrement ou d'affaissement.

De plus, pour tout projet de construction ou d'extension situé à proximité d'un secteur concerné par cet aléa, il est conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin d'écarter tout risque.

DG 25.- MOUVEMENTS DE TERRAIN

L'«Atlas mouvement de terrains » réalisé par le CETE en 2012 à l'échelle départementale a mis en évidence des zones de susceptibilités à divers mouvements de terrains (voir annexe V.8.e). Ces zones de susceptibilités sont reportées sur le plan des contraintes géologiques (voir Règlement graphique IV.2.e2).

Cet atlas n'étant pas assez détaillé pour connaître précisément les risques encourus et les mesures à prendre pour y remédier, il a été demandé au Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de définir clairement les zones impactées et de caractériser chaque phénomène en définissant les différents types et niveaux d'aléas.

Cette étude (voir annexe 4 du Rapport de Présentation), réalisée en 2018/2019 a ainsi permis de de préciser les aléas impactant la commune et liés aux mouvements de terrain :
- l'aléa affaissement-effondrement lié au karst,
- l'aléa glissement de terrain,
- l'aléa chute de blocs avec la présence d'éléments ponctuels.

25.1. ALÉA AFFAISSEMENT-EFFONDREMENT LIE AU KARST

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléa correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d1 : Cartes des aléas « Affaissement/Effondrement lié au Karst »).

Aucun aléa fort n'a donc été identifié sur la commune.

Cependant, pour tout projet de construction ou d'extension situé dans un secteur concerné par cet aléa, il est fortement conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer et dimensionner les systèmes de protections et de prévention.
Cette étude doit notamment permettre de :
- définir la nature du sol,
- l'impact du projet sur la stabilité du terrain (et notamment d'évaluer l'impact des rejets d'eau pluviale)
- de définir les moyens de conservation de la stabilité du terrain comme par exemple
    - des fondations adaptées,
    - des rejets d'eaux pluviales contrôlée, soit directement dans la couche karstique soit à travers les sols de couverture de manière la plus lente possible,…

25.2. ALEAS GLISSEMENT DE TERRAIN ET CHUTE DE BLOCS

Les secteurs concernés par ces deux aléas sont reportés sur les cartes d'aléas correspondantes (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d : Cartes des aléas).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Principes généraux :

Dans les secteurs sans aléa, aucune prescription particulière n'est édictée si ce n'est de respecter le principe de précaution qui consiste à éviter de générer des aléas par la réalisation d'aménagements non contrôlés.

Dans les autres secteurs, tous aléas confondus (très faible à fort), les autorisations sont données sous réserve et sous conditions :

- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux lors des travaux,
- de respecter les prescriptions spécifiques pour chaque phénomène pour le niveau d'aléa correspondant.

Les prescriptions en fonction du niveau et du type d'aléa se différencient selon que le projet s'applique à des constructions nouvelles ou à des constructions existantes telles que définies ci-dessous :

- constructions nouvelles : terme qui fait référence aux constructions nouvelles, aux extensions d'un bâtiment ou au changement de destination ou d'affectation des biens et constructions dans le cas où il aurait pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées (création d'une chambre dans un garage par exemple) et/ou la vulnérabilité des biens et constructions (création d'ouverture côté falaise par exemple).
- constructions existantes : terme qui fait référence aux constructions existantes sans projet d'extension et/ou de changement de destination/d'affectation d'un bâtiment ayant pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées et/ou la vulnérabilité des biens et constructions.

Prescriptions spécifiques à l'aléa « glissement de terrain »

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléas correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 : Cartes des aléas « glissement de terrain»).

Sauf à ce que le risque ait été écarté (voir article 2 des zones concernées), les prescriptions suivantes s'appliquent nonobstant toutes autres dispositions contraires du règlement des zones impactées.

Par ailleurs, il est fortement conseillé de prendre en compte les préconisations ci-dessous.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">Glissement de terrain</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Aléas très faible/faible</td><td>Aléa moyen</td><td>Aléa fort</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Constructions nouvelles</td><td rowspan="4">Prescriptions</td><td rowspan="4"></td><td colspan="2">L'état boisé des terrains doit être maintenu. En cas d'abattage d'arbres, ceux-ci devront être impérativement replantés.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ne sont autorisés que :
- les annexes non habitables d'une emprise au sol limitée à 20 m²
- les clôtures
- les exhaussements, décaissements et remodelages de moins d'1 m
- les aires de stationnement
- la création de réseaux s'il n'est pas possible de les implanter ailleurs et s'ils s'adaptent aux déformations</td><td>Zone inconstructible où ne sont autorisées que les clôtures</td></tr>
<tr><td>Toute ré-infiltration d'eau est à proscrire.</td></tr>
<tr><td>La réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins est interdite.</td></tr>
<tr><td>La gestion des eaux de ruissellement pluviales et usées ainsi que du réseau de drainage des fondations doit être réalisée dans les règles de l'art afin de les rejeter, sauf impossibilité dûment justifiée, hors de toutes zones sensibles à l'apport d'eau (notamment en dehors du pied de versant) et vers une zone sans enjeu présent et à venir.</td><td rowspan="2">La création ou l'aménagement de lieux extérieurs publics et les changements de destination ou d'affectation des biens et constructions sont interdites à l'exception de ceux qui auraient pour effet de diminuer le nombre de personnes exposées ou de diminuer la vulnérabilité des biens et constructions.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Préconisations</td><td rowspan="3"></td><td>La réalisation d'une étude géotechnique de stabilité précisant la géométrie des formations et leurs caractéristiques géomécaniques et stipulant l'impact du projet sur la stabilité des pentes et les mesures conservatoires nécessaires est fortement conseillée dans les cas suivants:
- déboisement supérieur à 0,5 ha
- construction, implantation de nouvelles activités, reconstruction de bâtiment sinistré si l'aléa glissement de terrain n'en est pas à l'origine.</td><td rowspan="3">Il est préconisé une étude sur la stabilité du sol par un bureau qualifié dans le cas de travaux de déboisement sur une surface supérieure ou égale à 2 ares. L'étude devrait alors évaluer l'impact du déboisement sur l'aléa érosion du sol et proposer des parades afin de réduire cet aléa.</td></tr>
<tr><td>Il est également fortement conseillé que les constructions ou ouvrages prévus soient précédés d'une étude géotechnique précisant en particulier la géométrie des formations, leur caractéristiques géomécaniques et l'impact du projet sur la stabilité des pentes.</td></tr>
<tr><td colspan="2">De même, il est fortement conseillé, lors de la réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins de faire réaliser une étude définissant les modalités de prise en compte du risque</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour tous projets pouvant entraîner des hauteurs de décaissement ou de remblaiement supérieures à 2 m, ou comportant plus de 2 niveaux, il est préconisé une étude géotechnique qui visera à évaluer l'impact du projet sur la stabilité des terrains concernés et environnants et définira les moyens de conserver cette stabilité y compris en phase de travaux</td><td></td></tr>
</table>

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">Glissement de terrain</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Aléas très faible/faible</td><td>Aléa moyen</td><td>Aléa fort</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Constructions existantes</td><td rowspan="3">Prescriptions</td><td rowspan="3"></td><td colspan="2">L'état boisé des terrains doit être maintenu. En cas d'abattage d'arbres, ceux-ci devront être impérativement replantés.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ne sont autorisés que :
- les travaux d'entretien courant, d'amélioration et de réhabilitation légère (ravalement, réfection de toiture, création d'ouvertures, isolation…)
- les exhaussements, décaissement et remodelage de moins d'1 m
- l'aménagement des aires de stationnement
- L'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, …) sans création de logements supplémentaires
- la création de réseaux s'il n'est pas possible de les implanter ailleurs et s'ils s'adaptent aux déformations
- les travaux augmentant la sécurité des personnes et des biens existants
- les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- les changements de destination sans accroissement de vulnérabilité
- les extensions de 20 m² d'emprise au sol cumulés sans accroissement de vulnérabilité
- les travaux de maintien en état des infrastructures
- l'entretien et la mise aux normes des réseaux</td></tr>
<tr><td colspan="2">La gestion des eaux de ruissellement pluviales et usées ainsi que du réseau de drainage des fondations devront être réalisées dans les règles de l'art afin de les rejeter, sauf impossibilité dûment justifiée, hors de toutes zones sensibles à l'apport d'eau (notamment en dehors du pied de versant) et vers une zone sans enjeu présent et à venir.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Préconisations</td><td></td><td colspan="2">La réalisation d'une étude géotechnique de stabilité précisant la géométrie des formations et leur caractéristiques géomécaniques et stipulant l'impact du projet sur la stabilité des pentes et les mesures conservatoires nécessaires est fortement conseillée dans les cas suivants:
* déboisement supérieur à 0,5 ha
* modification ou création d'ouvertures sur des bâtiments existants qui entraînent une modification de structure</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour tous projets pouvant entraîner des hauteurs de décaissement ou de remblaiement supérieures à 2 m, ou comportant plus de 2 niveaux, il est préconisé une étude géotechnique qui visera à évaluer l'impact du projet sur la stabilité des terrains concernés et environnants et définira les moyens de conserver cette stabilité y compris en phase de travaux</td></tr>
<tr><td colspan="3">De même, il est fortement conseillé, lors de la réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins de faire réaliser une étude définissant les modalités de prise en compte du risque</td></tr>
</table>

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Prescriptions spécifiques à l'aléa « chute de blocs »

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléas correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d3 : Cartes des aléas « chute de blocs»).

Sauf à ce que le risque ait été écarté (voir article 2 des zones concernées), les prescriptions suivantes s'appliquent nonobstant toutes autres dispositions contraires du règlement des zones impactées.

Par ailleurs, il est fortement conseillé de prendre en compte les préconisations ci-dessous.

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">Chute de blocs</th></tr>
<tr><th>Aléa faible</th><th>Aléa moyen</th><th>Aléa fort</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions nouvelles</td><td rowspan="2">Prescriptions</td><td>Sont interdites toutes les constructions, ouvrages ou utilisation du sol y compris les piscines à l'exception :
- des annexes non habitables d'une emprise au sol limitée à 20 m²
- des clôtures</td><td colspan="2">Sont interdites toutes les constructions, ouvrages ou utilisation du sol y compris les piscines à l'exception :
- des clôtures
Est interdit également :
- le stockage aérien des produits inflammables (citerne gaz/essence...). Ils doivent être enterrés</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les accès au terrain en amont, côté falaise, sont limités au strict minimum s'ils ne sont pas pourvus de protection</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Constructions existantes</td><td rowspan="3">Prescriptions</td><td colspan="3">Ne sont autorisés que :
- les travaux d'entretien courant, d'amélioration et de réhabilitation légère (ravalement, réfection de toiture, création d'ouvertures, isolation...) à l'exception des travaux ayant pour conséquence de créer des ouvertures côté falaise
- les exhaussements, décaissement et remodelage de moins d'1 m
- L'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logements supplémentaires et/ou n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées ou la vulnérabilité des biens
- la création de réseaux si pas possible ailleurs et si adaptable aux déformations
- les travaux augmentant la sécurité des personnes et des biens existants
- les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- les changements de destination sans accroissement du nombre de personnes exposées ou de la vulnérabilité des biens
- les travaux de maintien en état des infrastructures
- l'entretien et la mise aux mises réseaux</td></tr>
<tr><td>- les annexes accolées non habitables d'une emprise au sol cumulée limitée à 20 m²
- les clôtures</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Les accès au terrain en amont, côté falaise, sont limités au strict minimum s'ils ne sont pas pourvus de protection</td></tr>
<tr><td>Préconisations</td><td colspan="3">Pour tous les ouvrages ou constructions existants, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique afin d'évaluer de manière détaillé l'aléa à l'échelle du site et de définir les dispositions visant à réduire voire diminuer le risque de chute de blocs.</td></tr>
</table>

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DG 26.- LE RADON

Selon ATMO Bourgogne Franche-Comté (surveillance de la qualité de l'air), le radon est un gaz d'origine naturelle produit à partir de l'uranium contenu dans les sols. Cet élément est surtout présent dans les régions granitiques, volcaniques et uranifères (dont le sous-sol contient de l'uranium). C'est un gaz inodore, incolore et surtout connu pour ses propriétés radioactives.

Présent dans les roches profondes, il s'accumule dans les cavités des exploitations minières (notamment uranium et charbon). Les eaux souterraines peuvent aussi se charger de radon au contact de certaines roches. Celui-ci s'échappe de l'eau dès qu'elle est en contact avec l'air libre, et il est possible d'en retrouver par exemple dans certains puits ou stations thermales. Dans les maisons, les écoles, et les immeubles, les niveaux de radon sont plus élevés car ce gaz, qui pénètre par les fissures des fondations et sous-sols, les passages de canalisations, les joints d'étanchéité, les matériaux poreux… s'accumule dans les espaces fermés (sous-sols, vide-sanitaires, cave, pièces d'habitation…).

La commune de Belfort a un potentiel radon de catégorie 3. (voir annexe V.8.c : carte d'Estimation du risque d'exhalaison du radon).

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur celles-ci, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

Ce potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les bâtiments, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Ainsi, cela ne signifie pas forcément que la construction présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même construction* située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. Compte-tenu du risque sur la santé, associé au radon, il est important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle sont soumises les constructions.

C'est pourquoi, il est recommandé d'effectuer des mesures et d'aérer régulièrement. Ces mesures sont facultatives pour les habitations mais obligatoires pour certains bâtiments.

Ainsi, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique (articles L.1333-10, R.1333-13 à R.1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon.

Les demandeurs doivent veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du Règlement Sanitaire Départemental.

Les obligations découlant de cet aléa sont explicitées dans la plaquette intitulée « Propriétaires des lieux ouverts au public, connaissez-vous vos obligations ? – Radon en Franche-Comté » annexée au présent PLU (voir doc V.8.d – Plaquette d'information relative au radon).

DG 27.- RISQUES SISMIQUES

Par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune de Belfort est classée en zone sismique de catégorie 3 (aléa modéré). En conséquence, les constructions et ouvrages doivent respecter les normes techniques imposées par la réglementation en vigueur.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

La plaquette d'information « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » est annexée au présent PLU (annexe V.8.b).

DG 28.- P.P.R.I. (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS)

Conformément à l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1999, le P.P.R.I. s'applique quel que soit le règlement des zones. Il figure en annexe du PLU (voir V.2) et est reporté sur les plans de zonage.

DG 29.- SECTEURS EXPOSÉS AU BRUIT

Dans les secteurs d'exposition au bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres tels que définis par arrêté préfectoral et figurant sur le plan des « Périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructure de transport terrestres soumis à prescriptions d'isolement acoustique » (voir annexe V.3. du présent PLU), les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique lors de la construction de nouveaux bâtiments* (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de santé).

Les secteurs exposés sont reportés sur le plan des contraintes environnementales (voir IV.2.e1 Plan des contraintes environnementales) et en annexes V.3. : Classement des voies sonores.

DG 30.- SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Plusieurs sites sur la commune sont répertoriés, dans la base de données BASOL du Ministère de la Transition écologique et solidaire, comme pollués ou potentiellement pollués. Leur aménagement doit respecter, outre les règles du présent PLU, les prescriptions de dépollution et/ou restriction d'usage imposées par la DREAL.

Le périmètre des sites concernés est reporté sur le plan des contraintes environnementales (voir IV.2.e1 Plan des contraintes environnementales).

DG 31.- RISQUE DE CHUTES D'ARBRES

Les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

ANNEXE

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE OU EMPRISE *	BENEFICIAIRE
1	Aménagement des bords de la Savoureuse (piétons, cyclistes, trame verte)	5.782 m²	Commune
2	Aménagement de la rue de Marseille	51 m²	Commune
3	Aménagement de l'étang des Forges (jardins ouvriers)	3.312 m² environ	Commune
4	Liaison Glacis du Château/avenue d'Altkirch	1.514 m² environ	Commune
5	Aménagement rue de Soissons et carrefour rue des 3 Chênes	2.308 m²	Commune
6	Liaison Valdoie, le long de la voie ferrée	8.274 m² environ	Commune
7	Liaison rue de la Paix/prolongement rue Parant	596 m² largeur 8 m	Commune
8	Élargissement Brisach/Laurencie	201 m²	Commune
9	Élargissement rue du Sentier	104 m²	Commune
10	Liaison rue de Colmar/rue du 14 Juillet	130 m²	Commune
11	Accès à la montée de la Miotte (chemin de la tour)	322 m² largeur env. 9 m	Commune
12	Parc de stationnement ouvert et planté/As de Carreau	3 880m²	Commune
13	Desserte du secteur de la porte du Vallon	607 m²	Commune
14	Élargissement de la rue d'Avignon Entrée de rue	35 m² largeur 3 m	Commune
15	Élargissement de l'Avenue d'Altkirch (rue de Danjoutin)	6 m²	Commune
16	Liaison piétonne rue des Capucins – Faubourg de France	391 m²	Commune
17	Aménagement de la place des Bourgeois	112 m²	Commune

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

N°	DESIGNATION	SUPERFICIE OU EMPRISE *	BENEFICIAIRE
18	Agrandissement du cimetière Bellevue	11 079 m²	Commune
19	Desserte du Champ de Mars	915 m² largeur 13 m	Commune
20	Élargissement de la rue Bussière	1924 m²	Commune
21	Aménagement site Jean Moulin (7 rue de Marseille)	175 m²	Commune
22	Desserte forêt de la Miotte (fg Brisach/limite commune)	145 m² Largeur 8 m	Commune
23	Liaison avenue d'Altkirch – Ancien site Journet	590 m² Largeur 12 m	Commune
24	1 rue Champion	3 m²	Commune
25	Aménagement carrefour Av Jean Moulin/rue Duvernoy	28 m²	Commune
26	Aménagement carrefour Av Jean Jaurès/rue des Lavandières	10 m²	Commune
27	Aménagement rue de Saverne	3 m²	Commune
28	Aménagement de la rue de la Fraternité (n°15 et 21)	46 m²	Commune
29	Régularisation rue de Vesoul (centre Benoît Frachon)	39 m²	Commune
30	STEP – Zone de dépotage	2177 m²	Commune
31	Liaison douce rue de la 5ème DB reliant Belfort à Offemont	1036 m²	Commune

* valeurs calculées par informatique.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Nota Bene :
- Les illustrations graphiques insérées dans les présentes Dispositions Générales n'ont, sauf dispositions contraires clairement précisées au-dessus du croquis concerné, pas de valeur réglementaire. Elles n'ont qu'une vocation pédagogique d'explication et d'illustration des règles.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4
DG.1. OBJET DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES 4
DG.2. INTÉGRATION DANS LE SITE 4
DG.3. DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS* ET PROGRAMMES PARTICULIERS 4
DG.4. MAISONS JUMELÉES* 5

SECTION 1 : FAÇADES* ET VOLUMES 6
PAP 1.1. ÉLÉMENTS QUALITATIFS 6
PAP 1.2. VOLUMES 6
PAP 1.3. PERCEMENTS 6
PAP 1.4. MATÉRIAUX 7
PAP 1.5. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR 7
PAP 1.6. COULEURS 9
PAP 1.7. PETITS ÉQUIPEMENTS 13
PAP 1.8. DEVANTURES COMMERCIALES 14

SECTION 2 : TOITURES* 16
PAP 2.1. ÉLÉMENTS QUALITATIFS 16
PAP 2.2. TOITURES* À PENTE ET CINTRÉES 16
PAP 2.3. TOITURES* TRANSLUCIDES ET VÉRANDAS* 18
PAP 2.4. TOITURES TERRASSES* 19
PAP 2.5. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR EN TOITURE* 19
PAP 2.6. LES ÉLÉMENTS SUR TOITURE* 20

SECTION 3 : AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES 24
PAP 3.1. LIMITE ENTRE DOMAINE PUBLIC* ET DOMAINE PRIVÉ 24
PAP 3.2. INSERTION DES "PETITS ÉQUIPEMENTS" 24
PAP 3.3. TERRASSEMENTS 24
PAP 3.4. CLÔTURES* 24
PAP 3.5. ANNEXES* ISOLÉES DE FAIBLE IMPORTANCE (moins de 20 m² d'emprise au sol*) et les cabanons autorisÉs dans les secteurs Nj 28
PAP 3.6. PANNEAUX SOLAIRES POSÉS AU SOL 29

SECTION 4 : PROTECTION DU PATRIMOINE REMARQUABLE PROTÉGÉ AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 30
PAP 4.1. VUES REMARQUABLES 30
PAP 4.2. ENSEMBLES URBAINS* 31
PAP 4.3. VILLAS* ET IMMEUBLES 38
PAP 4.4. PATRIMOINE INDUSTRIEL 40
PAP 4.5. ARBRES ET PATRIMOINE VÉGÉTAL 47
PAP 4.6. ESPACES NATURELS OU PAYSAGERS À PROTÉGER 49

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DG.1. OBJET DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Les présentes Prescriptions Architecturales et Paysagères constituent une pièce du règlement d'urbanisme du PLU de la Ville de Belfort. Il est une rédaction de l'article 9 "Aspect extérieur". En tant que tel, ces dispositions sont applicables et opposables à tout projet de construction*, d'ouvrage* ou d'aménagement compris dans les zones renvoyant aux présentes prescriptions. Il s'inscrit dans une action visant d'une part, à garantir la qualité architecturale d'ensemble des constructions* et ouvrages* à venir en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs, et d'autre part, à conserver le caractère patrimonial (bâti et paysager) et le savoir-faire des ouvrages* marquant la cité urbaine.

DG.2. INTÉGRATION DANS LE SITE

Les travaux d'édification, de modifications de construction* et d'ouvrages*, ou les travaux d'aménagement ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En aucun cas, les constructions* et ouvrages* ne peuvent être dissociés du site existant car ils font partie de ce dernier et sont perçus comme tels. L'architecture des constructions* et ouvrages*, et tout ce qui y participe qualitativement (Aménagements, petits équipements, décorations de façade*...), doit assurer leur insertion dans l'environnement urbain (prise en compte du bâti existant) ou dans l'environnement naturel (respect du site et des paysages). De même, en cas d'intervention sur une construction* ou un ouvrage* existant (modification, extension*, ...), le projet doit être conçu en tenant compte de l'architecture de la construction* ou de l'ouvrage* sur lequel on intervient afin de former un ensemble homogène.

Les extensions* sur des constructions* de type traditionnel sont, soit en totale adéquation avec le style architectural d'origine, soit de facture contemporaine développant ainsi une architecture différente (type de revêtement des murs, de toiture*, de matériaux et de couleurs différents, dessin des menuiseries*, volume...).

Pour la préservation de l'équilibre d'un site, l'implantation est primordiale. Elle doit tenir compte de toutes les données du site (orientation, relief, vues lointaines, végétation existante, constructions* voisines...).

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour les projets portant sur des constructions* ou ouvrages* compris dans des ensembles cohérents et harmonieux, respectant cumulativement les conditions suivantes :

- être composés de plusieurs constructions* (minimum 3) identiques ou présentant des éléments d'architectures comparables ;
- être implantés de manière linéaire ou dans une formation particulière.

DG.3. DISPOSITIONS PROPRES AUX CONSTRUCTIONS ET PROGRAMMES PARTICULIERS*

Peuvent ne pas être soumis aux présentes prescriptions architecturales et paysagères, les constructions* et les ouvrages* particuliers qui présentent :

- soit un caractère de monument pour la ville* ;
- soit une avancée technologique majeure en termes de protection de l'environnement ;
- soit un projet d'intérêt supra-communal, à vocation industrielle nécessitant la prise en compte de contraintes techniques particulières, uniquement en secteur UYa.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DG.4. MAISONS JUMELÉES*

Les travaux concernant l'aspect extérieur de l'une des parties des maisons jumelées* doivent tenir compte de l'autre partie afin de former un ensemble harmonieux (toitures*, volumes, matériaux, couleurs). Dans ce sens, la symétrie doit être respectée afin de conserver l'identité architecturale de ce type de construction*.

Les éléments constituant l'image d'ensemble des façades* jumelées, tels que les pierres naturelles, les appareillages* de briques, les moulures, le dessin des ouvrants, les volets* battants et les soubassements*, doivent être préservés et/ou restitués afin d'assurer une harmonie architecturale sur l'ensemble du volume d'origine.
Tous les éléments ajoutés en saillie* (les marquises*, auvents*, sas d'entrée et vérandas*, escaliers…) du bâti principal doivent être de proportions harmonieuses et en accord avec le style de la construction* jumelle.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

SECTION 1 : FAÇADES* ET VOLUMES

La présente section s'applique à tous les ouvrages* et constructions* à l'exception des annexes* isolées de faible importance qui sont régies par l'article 3.5

PAP 1.1. ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Si la construction* ou l'ouvrage* comporte un élément historique ou décoratif ayant un intérêt particulier (une porte ouvragée, une enseigne historique, une ferronnerie d'art, une modénature* de facture exceptionnelle, une plaque commémorative, etc.), celui-ci doit être préservé et intégré au projet.

PAP 1.2. VOLUMES

Les **sous-sols** doivent être enterrés. Seul un dépassement de 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel est autorisé. En cas de terrain* en pente, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade*. Les "sous-sols" dépassant cette hauteur sont considérés comme des niveaux à part entière.

Tout **escalier** extérieur doit s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation pour ne pas rompre l'harmonie de la façade*.

Les **extensions*** doivent présenter un volume proportionnel à celui de la construction* sur laquelle elles s'implantent afin de ne pas déséquilibrer visuellement l'ensemble. Elles doivent également tenir compte de l'espace non-bâti résiduel ainsi créé, en particulier dans un contexte de maisons individuelles.

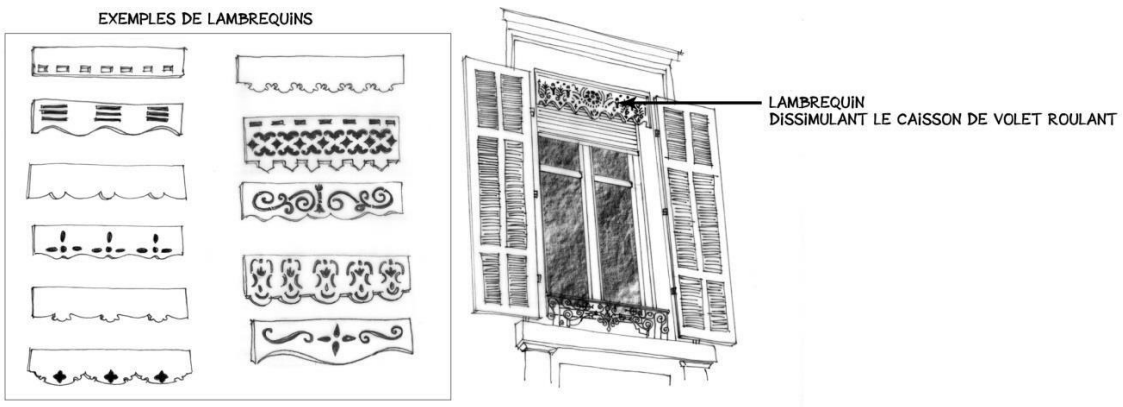
Les **marquises*, auvents*, sas d'entrée et vérandas*** doivent être de proportions harmonieuses et compatibles (cf article DG.2 ci-dessus) avec le style de la construction* principale.

PAP 1.3. PERCEMENTS

Un **ordonnancement des façades*** doit être recherché : unité dans les percements et répartition harmonieuse sur la façade*.

Les **doubles fenêtres** rapportées en extérieur sont interdites.

Les caissons de volets* roulants ne doivent pas faire saillie* par rapport au nu de l'encadrement. Les caissons de volets* roulants apparents doivent avoir un aspect esthétique en adéquation avec le style architectural de la construction*. À défaut, des lambrequins* peuvent être imposés.



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les baies* des "sous-sols" considérés comme des niveaux à part entière tels que définis à l'article 1.2. doivent obligatoirement être traitées en fenêtres et non en soupiraux à l'exception des baies* des garages et des locaux techniques.

Dans un souci d'homogénéité, toute modification apportée aux façades* existantes doit respecter le caractère du bâti : types d'ouvertures (fenêtre, porte cochère…), proportions et modénatures* (encadrements de baies*, appuis de fenêtres*, corniches*, linteaux*, volets* battants, etc…).

Dans le cadre d'une réfection partielle d'immeubles, l'ensemble des fenêtres et volets* remplacés doit respecter le caractère initial de la construction*. Pour ces immeubles, une unité de couleur et de modèle (composition, proportions, …) doit être conservée.

Le positionnement de nouvelles ouvertures en façade* et/ou en toiture* doit respecter le rythme déjà existant (axée, centrée, alignée…).

PAP 1.4. MATÉRIAUX

Sont autorisés les matériaux locaux ou industrialisés (pierre, grès des Vosges, vitrage teinté, briques de parement*, bois naturels traités, bardage bois, bétons blancs ou bétons gris structurés, inox, aluminium naturel ou anodisé ou bardage métallisé imitant l'aluminium, …) dont l'aspect (couleur et matière finales) n'altère pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement.

Les matériaux dont l'aspect final ne garantit pas une finition esthétique et qualitative suffisante sont interdits (exemple : lambris PVC, …). Les fenêtres et volets* roulants présentant un aspect « imitation bois » sont tolérées.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Lors d'un ravalement de façade*, les éléments en pierre sont obligatoirement conservés et remis dans leur état naturel. Aussi, les peintures ou badigeons* sur pierres apparentes sont interdits sauf si l'état de vétusté de la pierre nécessite un traitement spécifique. Le "granito"* doit, quant à lui, être laissé à l'état naturel. Il peut cependant être peint si son état le nécessite dans une teinte se rapprochant de l'origine s'il s'agit d'un soubassement. Le granito en modénatures doit respecter le nuancier spécifique pour les modénatures.

Les enduits de mortier gris doivent être obligatoirement peints.

Cas des bardages et des revêtements de façade* :
Les murs des ouvrages*, constructions* annexes* et des garages, les murs aveugles apparents, même à titre provisoire, doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade*, avoir un aspect fini s'harmonisant avec ceux-ci.

Les revêtements sous forme de bardage d'aspect industriel (exemple : bac acier, cassettes, …) sont uniquement autorisés pour les constructions* et ouvrages* d'activités, à condition de s'intégrer architecturalement et de ne pas altérer le caractère de l'environnement.

En sous-secteur UYa, pour les bâtiments industriels de grande hauteur, les matériaux utilisés doivent favoriser au maximum leur intégration et diminuer leur aspect monumental.

PAP 1.5. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

1.5.1. ITE INTERDITE

L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) en façade* est interdite dans les cas suivants :

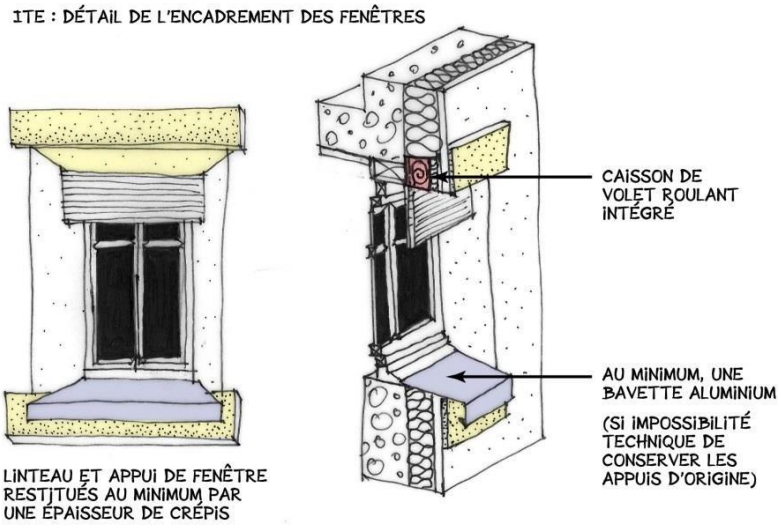
** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- sur les façades* en pierres ;
- sur les façades* comportant **des éléments remarquables d'architecture**. Il s'agit notamment de modénatures* ou autres éléments décoratifs (encadrements, corniches*, corbeaux*, bandeaux*, colombages*, bossages*, chaînages*, céramique, brique…) ;
- sur les façades* des constructions* comprises dans un front bâti continu dont les nus de façades* sont situés sur un même plan ;
- sur les constructions* et ouvrages* ou certains ensembles urbains protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir section 4).

1.5.2. ITE SOUMISE A CONDITIONS

Sous réserve du respect de l'article 1.5.1, l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) en façade* est autorisée à condition que :

- l'ITE ne remette pas en cause la spécificité de la construction* et/ou de l'ouvrage* par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassements*, encadrements de baie*, corniches*, débord de toit, colombage*,…
- tous les éléments de modénatures* existants en façade* soient recréés par tous les moyens techniques appropriés (enduits, pierre, parement*…) en surépaisseur égale à chacune de celles existantes avant la pose de l'ITE.



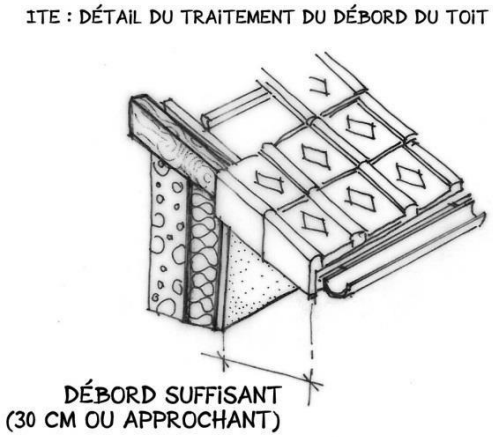
De plus, une attention particulière doit être portée sur les points de liaison entre le dispositif d'isolation et les autres éléments constituant l'immeuble :

- l'ITE **sur un pignon*** doit prendre en compte le traitement de l'épaisseur en retour sur la façade sur rue* et doit reprendre l'ensemble des modénatures* existantes ;
- les **appuis de fenêtre*** doivent, sauf impossibilité technique, être restitués ;
- l'ITE sur les **maisons mitoyennes** doit être prévue sur l'ensemble de la construction*. En cas d'impossibilité, la jointure en limite de propriété ne doit pas porter atteinte à la cohérence d'ensemble de la construction* ;

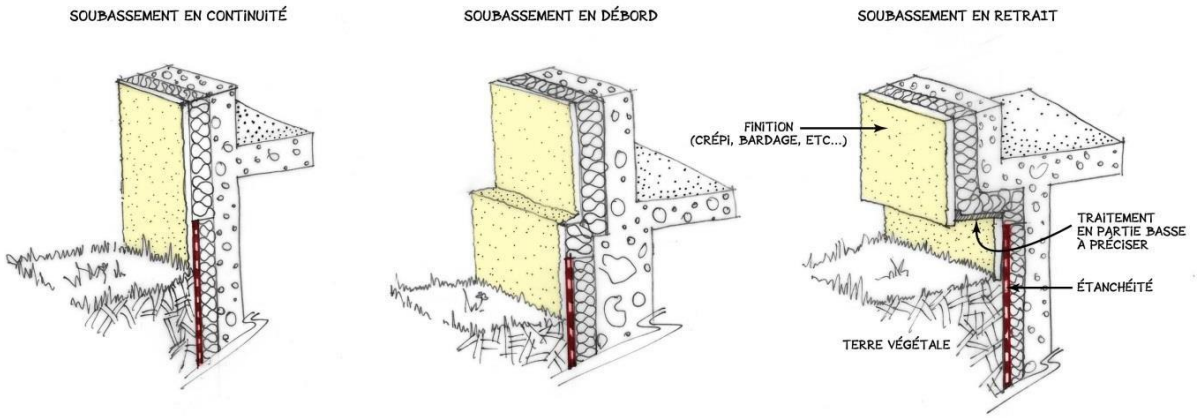
** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- dans le cas d'isolation **d'une extension***, l'ITE ne doit pas porter atteinte au caractère architectural ni à la cohérence de l'ensemble ;
- dans le cas où l'ITE a pour conséquence de réduire la taille **des débords de toit** à moins de 30 cm après isolation, ces derniers doivent être de proportions harmonieuses et suffisantes, en cohérence avec l'architecture de la construction* et/ou de l'ouvrage* et son environnement. À défaut, un prolongement du débord peut être imposé.

  Si les débords sont inexistants avant isolation, des dispositifs de qualité et cohérents avec la toiture* existante doivent être prévus (bavette, larmier*...).



- Le traitement du soubassement* doit être particulièrement soigné. En cas de soubassement* en surépaisseur, l'ITE doit reprendre le décrochement.
- L'ITE doit êtreprolongée jusqu'au sol, sauf impossibilité technique. Toutefois, pour la prise en compte d'une (des) particularité(s) architecturale(s) d'un bâtiment (soubassement, bandeau en surépaisseur, etc), la finition de l'ITE peut débuter à partir de cet élément.



PAP 1.6. COULEURS

La ville de Belfort présente une image urbaine très colorée qu'il convient de préserver et conforter. Aussi, le traitement de chaque rue, construction* ou ouvrage*, détail d'architecture participe à cet objectif et permet de conforter l'impression générale colorée de la ville.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

De plus, afin de ne pas aboutir à un effet « Arlequin », l'ensemble des couleurs utilisées doivent permettre d'obtenir une harmonie générale, tant au niveau de la ville que sur une même construction*. Pour ce faire, un nuancier de couleurs sélectionnées pour s'harmonier entre elles a été réalisé et doit être respecté voir annexe 1 des présentes PAP).

Enfin, la ville est riche d'un important patrimoine de constructions* traditionnelles présentant des modénatures* utilisant des matériaux locaux (type grès des Vosges ou grès calcaire…) qui définissent son image urbaine et son authenticité. C'est pourquoi ces éléments doivent être protégés et mis en valeur par le choix des différentes couleurs.

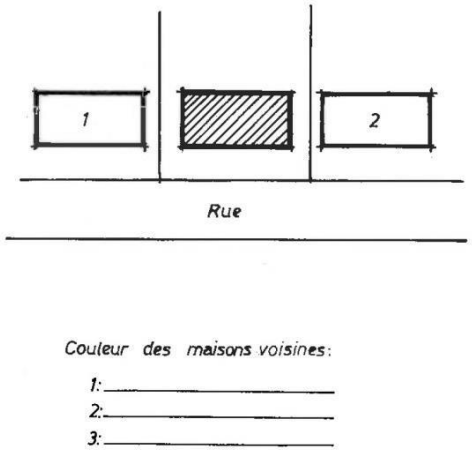
1.6.1. COULEURS A L'ECHELLE URBAINE

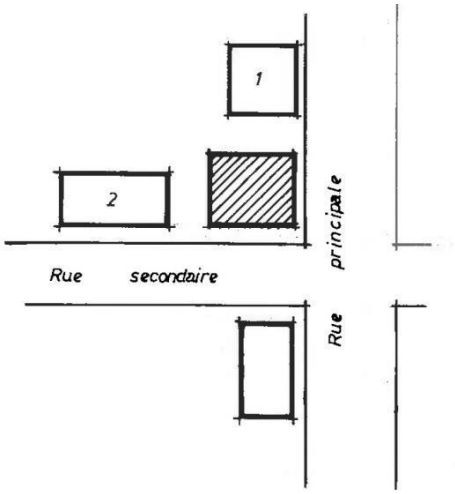
Afin de conserver l'impression d'ensemble colorée de la ville, il convient de ne pas avoir de concentration d'une même couleur sur plusieurs constructions* et/ou ouvrages* voisins. Pour ce faire, un rythme de coloration doit être assuré dans chaque rue.

Par conséquent, deux constructions* successives (ou ouvrages*) ne peuvent avoir leurs murs dans la même gamme de couleurs* (voir les différentes gammes du nuancier de la ville de Belfort en annexe 1 des présentes PAP).

Lorsqu'une construction* ou un ouvrage* est autorisé à utiliser du gris (voir article 1.6.2), la couleur vive* mise en composition doit être prise en compte pour le rythme des couleurs de la rue.

La couleur des maisons voisines retenue pour établir le rythme de coloration dans la rue est celle constatée (couleur réelle ou autorisation en cours de validité) au moment du dépôt de la demande de ravalement.





Toutefois, sur une même unité foncière*, les murs des différentes constructions* non contiguës peuvent être traités de la même couleur, sous réserve de ne pas remettre en cause le rythme général de colorisation de la rue.

Sont également exclus de cette obligation les immeubles compris dans les ensembles urbains* où s'impose l'unicité chromatique (voir tableaux de l'article 4.2).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

1.6.2. LE PRINCIPE DES COULEURS DE FAÇADE*

Les tons rompus* (soutenus ou non) sont utilisés pour les murs afin de faciliter une harmonie chromatique à l'échelle urbaine.

Par conséquent, sauf exceptions expressément prévues aux articles ci-dessous, **les couleurs doivent être conformes au nuancier** des couleurs annexé aux présentes PAP.

L'utilisation du noir, blanc ou toutes sortes de blancs cassés*, beiges, crèmes, gris non colorés* sur des grandes surfaces **est interdite**.

Les tons soutenus* peuvent être utilisés dans la mesure où ils font l'objet d'une composition d'ensemble et d'une étude d'insertion dans l'environnement. Dans tous les cas, **les tons violents***, dit « *flashy* », sont autorisés uniquement dans la cadre d'un usage et d'une répartition ponctuelle de ces couleurs. Ils **sont interdits en grande surface.**

La gamme des gris du nuancier de la ville de Belfort pourra uniquement être utilisée dans les cas suivants :

- en composition, sur **une construction* ou un ouvrage* d'architecture contemporaine***, avec une couleur vive* (potentiellement non comprise dans le nuancier) permettant un contraste visuel fort. Dans ce cas, le ton vif* doit représenter 25 % minimum de l'ensemble des surfaces de chaque construction* (fenêtres, garages et portes comprises) ou ouvrages*. La composition pourra comporter 2 nuances de gris maximum ;
- sur l'ensemble des façades* d'une **construction* ou d'un ouvrage* industriel ou commercial** compris dans un ensemble du même type (comme par exemple le secteur Alstom/GE) et dans la mesure où d'autres couleurs rehaussent le visuel desdits immeubles ;
- sur les **devantures commerciales**. Sur celles-ci, d'autres gris non référencés dans le nuancier peuvent être tolérés sur une superficie n'excédant pas 30% de la devanture commerciale (vitrage compris) ;
- pour les **volets* battants**, dès lors qu'ils font l'objet d'une composition d'ensemble avec une façade* très colorée.

Les couleurs marquées ITE sur le nuancier de la ville de Belfort sont vivement déconseillées pour l'Isolation Thermique par l'Extérieur.

1.6.3. LA MISE EN VALEUR DES FAÇADES*

Chaque construction* ou ouvrage*, quel que soit son style architectural, possède sa logique volumétrique que l'utilisation de différentes teintes* permet de révéler, à la différence d'une simple mise en peinture monochrome. La couleur doit affirmer les volumes et accentuer les reliefs.

Chaque élément architectural doit être traité et coloré afin d'être mis en évidence sans toutefois saturer et alourdir une architecture (effet pervers du camaïeu*).

La **mise en peinture des façades* doit permettre une meilleure lecture architecturale** et notamment mettre en valeur la volumétrie ainsi que les modénatures* (soubassements*, encadrements de baies*, corniches*, etc…) par un jeu de contrastes et de polychromie*. Par conséquent, **les camaïeux* d'ensemble sont interdits** sauf pour les devantures commerciales et la gamme des gris (voir article 1.6.2.).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Par ailleurs, chaque élément de façade* différent (ferronneries, volets*…) doit avoir un traitement et une couleur différente. Toutefois, lorsque plusieurs éléments présentent un matériau ou un aspect identique, il est permis de leur appliquer un traitement ou une couleur identique.

De plus, l'ensemble des éléments de même nature sur une façade* (garde-corps*, défenses*, volets*, lambrequins*, stores*, …) doit être peint ou traité de la même manière. Dans le cas de rénovations partielles, les nouveaux éléments installés doivent permettre de retrouver un aspect identique.

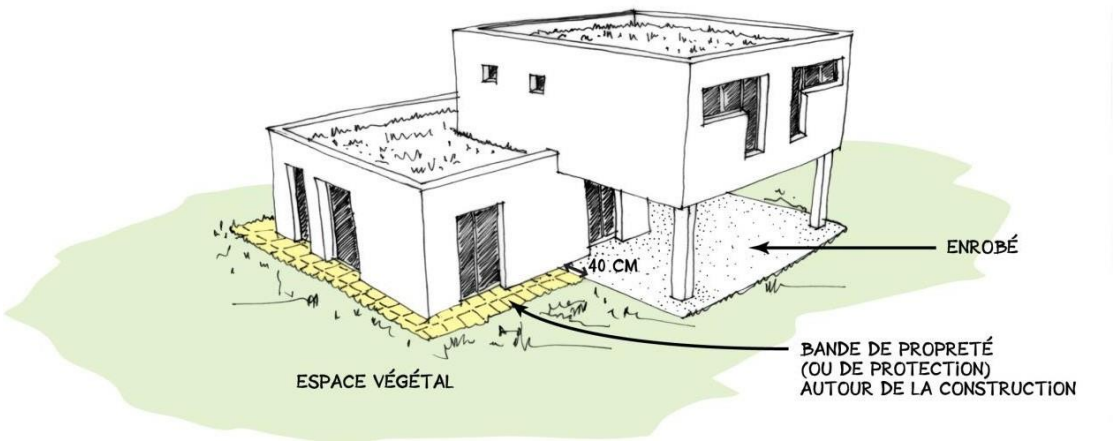
Des soubassements* doivent être prévus pour une meilleure tenue de la façade* dans le temps et pour assurer une démarcation physique entre le sol et la construction* ou l'ouvrage*. Les soubassements* doivent respecter les conditions suivantes :

- être dans une autre gamme que la façade* ;
- être proportionnés par rapport à la taille de la construction* ou de l'ouvrage* ;
- être d'une couleur plus foncée lorsque la façade* est claire. Dans le cas des façades* aux tons très soutenus* (J1, J2, VE1, Ve2, B2, B3, Vi2, Vi4, R1, R4, R5 et R7), le soubassement* peut être d'une couleur plus claire.

Les tons* de soubassements* autorisés sont ceux du nuancier signalés par la lettre «S».

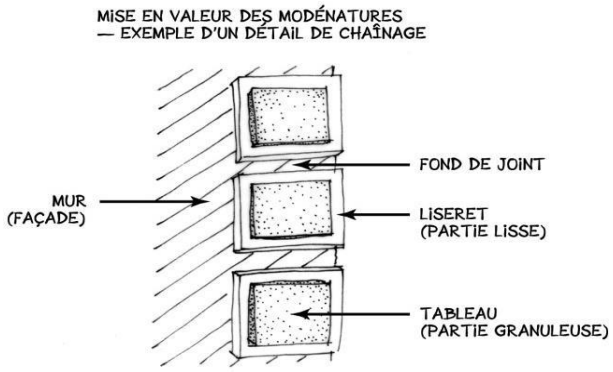
L'obligation de soubassement* ne porte pas sur les constructions* ou ouvrages* industriels ni sur les constructions* d'architecture contemporaine* à volumétrie cubique. Dans ces cas, une protection de 40 cm minimum au sol du pied des façades* (base minérale type gravillons, galets, écorce, dalles…) doit être mise en œuvre.

PROTECTION DU PIED DES FAÇADES
DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS OU CONTEMPORAINS



Les modénatures* doivent être peintes (sauf exceptions prévues à l'article 1.4). La mise en peinture des modénatures* doit permettre de mettre en valeur leur volume. Ainsi, lorsque ces modénatures* présentent un « dessin » (chaînages*, pilastres*…) celui-ci doit faire l'objet d'une mise en peinture contrastée. Il est conseillé d'utiliser du MD1 et MD3 du nuancier des couleurs de la ville de Belfort.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*



Les balcons* en maçonnerie peuvent être peints en beige (référencés MD) afin de faciliterla lecture des volumes.

Les ferronneries et les lambrequins* doivent être traités avec des tons soutenus* à l'exclusion du noir, du blanc, du beige et du gris (hors gris métallisé toléré).

Les stores* doivent être monochromes ou bicolores dans un ton cassé* et/ou rompu*. Leur couleur n'est pas réglementée sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie chromatique de la construction*.

Les portes de garages et volets* roulants ne peuvent pas être de couleur noire. Dans tous les cas, leur ton* doit s'harmoniser avec le reste des couleurs présentes ou prévues sur les façades*.
De même, le blanc est interdit pour les portes de garage et les volets* roulants lorsque ces derniers représentent une surface trop importante (garages en bande ou intégrés en pied d'immeuble, plusieurs volets* roulants contigus situés dans un même plan,...).

Les dauphins*, lorsqu'ils sont en fonte, doivent être traités de manière à rappeler la couleur du matériau d'origine (voir nuancier).

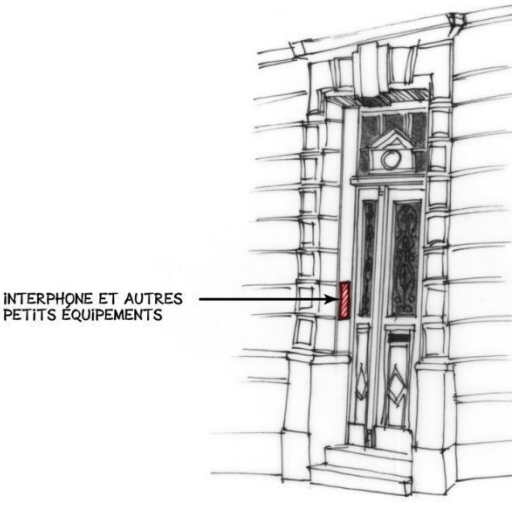
1.6.4. REFECTIONS PARTIELLES

Les différentes couleurs d'une façade* doivent former un ensemble harmonieux. Toute réfection partielle des façades* ne doit pas perturber l'équilibre visuel de la construction* ou de l'ouvrage* (harmonie avec les façades* non modifiées).

PAP 1.7. PETITS ÉQUIPEMENTS

1.7.1. DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE, GAZ ET AUTRES

Les fils (de téléphonie, électriques...) apparents en façade* sont interdits. Il convient de les dissimuler soiten les positionnant de manière à les masquer par les modénatures* ou dans les fonds de joints, soit à l'aide d'un dispositif intégré visuellement à la façade*.
Les petits équipements ne doivent en aucun cas dénaturer les supports sur lesquels ils s'implantent. Ainsi, l'implantation de boîtes aux lettres, de systèmes d'éclairage, etc., ne peut pas être réalisée sur les modénatures* d'une façade* bâtie. Les digicodes et interphones peuvent être implantés sur le tableau de l'encadrement de la porte ou intégrés à celle-ci.



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

1.7.2. ANTENNES DE RECEPTION RADIO ET TV

Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations doivent être équipés d'une antenne commune unique par immeuble à laquelle les différents logements sont raccordés ; le raccordement doit se faire en souterrain ou sous toiture* en cas de construction* nouvelle. L'antenne est avantageusement placée dans les combles*, s'il n'y a pas d'impossibilité technique, ou à défaut en toiture*. Son implantation en façade* est interdite.

De même, les antennes (paraboliques ou non) ne peuvent être situées en façade* (notamment elles ne doivent pas être fixées en allège* de balcon*, de loggia* ou de fenêtre ou sur les acrotères*).
En tout état de cause, les antennes ne doivent pas faire saillie* par rapport à la façade*. Elles ne peuvent pas, sauf impossibilité technique, être situées sur un pan de toiture* incliné vers la rue ni sur les faîtages*. De plus, les antennes paraboliques situées en toiture* doivent être de la même couleur que la couverture.

Dans le cas de toiture-terrasse*, l'antenne doit être implantée à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade*.

1.7.3. CLIMATISEURS, POMPES À CHALEURS

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) ne peuvent pas être situés en façades* principales. Ils ne doivent pas être fixés en allège* de balcon*, de loggia* ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie* condamnée, ou sur les acrotères* ou encore sur un pan de toiture* incliné.

Dans le cas de toiture-terrasse*, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade* et être regroupés. ~~en un seul lieu~~.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles, sont systématiquement habillés de ventelles* ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale. Leur traitement est particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public*.

1.7.4. PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires posés en saillie* des façades* sont interdits. Ceux posés en applique, devront tenir compte des éléments de façade afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

Lorsqu'ils sont posés en toitures*, ils doivent respecter l'article 2.6.4. ci-dessous.

PAP 1.8. DEVANTURES COMMERCIALES

Le traitement de la devanture commerciale doit prendre en compte l'architecture de la construction* sur laquelle la devanture s'implante, afin de former un ensemble harmonieux. La façade* commerciale (devantures, enseignes bandeaux* et/ou drapeau) ne doit ni empiéter sur l'emprise de la façade* de l'étage supérieur (ne pas dépasser le niveau du plancher de l'étage supérieur), ni recouvrir les modénatures* de l'immeuble sur lequel elle s'implante.
Enfin, le volume des éléments rapportés en façade* (caissons, supports d'enseignes…) ne doitpas perturber l'équilibre visuel de l'ensemble (construction* et ouvrage* et devanture commerciale). Les supports d'enseignes ne peuvent pas être fixés sur les éléments décoratifs et les modénatures* de la façade*, tels que chaînage*, bossage*, agrafe*, etc…

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

POSITIONNEMENT DU SUPPORT DE L'ENSEIGNE DRAPEAU



BON EMPLACEMENT

MAUVAIS EMPLACEMENTS

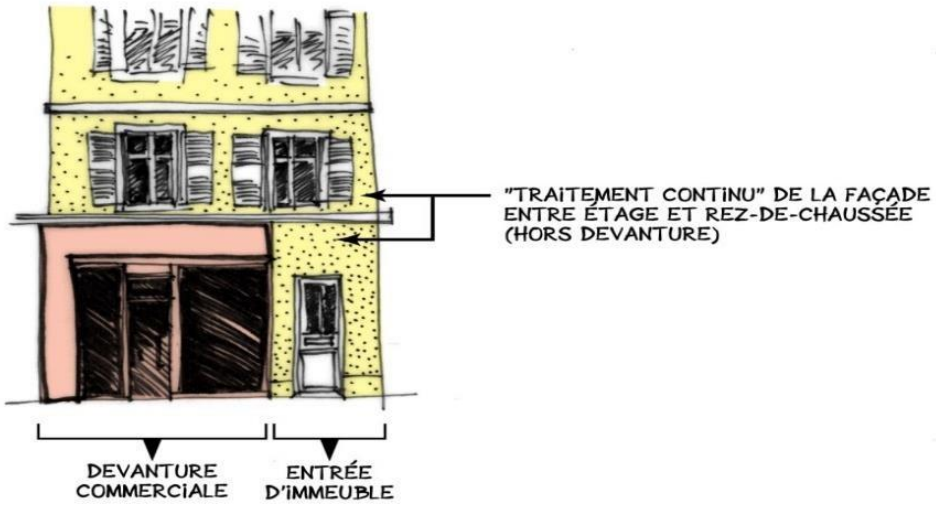
Illustration **Croquis opposable**

Le traitement des façades* est soumis aux prescriptions énoncées à l'article 1.6 et doit respecter et mettre en valeur, par des contrastes de couleurs, les modénatures* de façades* intéressantes (corniches*, chaînages*, voussures, pilastres*…) et notamment les vitrines de style traditionnel (par exemple : vitrines à caissons du XIX^{e} siècle…).

L'intégration des entrées d'immeuble dans le traitement des devantures de magasin est interdite.

En cas de réfection des façades* de magasins, les entrées d'immeubles intégrées auxdevantures existantes doivent être visuellement dissociées de celles-ci.

DISSOCIATION VISUELLE ENTRE DEVANTURES COMMERCIALES ET ENTRÉE D'IMMEUBLE



Dans le secteur **UBc**, les aménagements de devantures commerciales et les façades* d'activité sont limités au rez-de-chaussée.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

SECTION 2 : TOITURES*

Les toitures* des constructions* et des ouvrages* principaux ainsi que de leurs annexes*, accolées de moins de 20 m² ou isolées de 20m² d'emprise au sol* ou plus, sont concernées par la présente section.

Les toitures* des équipements d'intérêt collectif, des services publics et les ombrières posées en couverture de stationnement peuvent déroger à cette section sous réserve d'une bonne intégration du projet à son environnement urbain proche.

PAP 2.1. ÉLÉMENTS QUALITATIFS

Si la construction* ou l'ouvrage* comporte un élément historique ou décoratif en toiture* ayant un intérêt particulier (une cheminée ouvragée, des éléments de charpente apparents, des épis* de faîtage*, lambrequin*, etc…), celui-ci doit être préservé et intégré au projet.

Sur les constructions* ou ouvrages* comportant des éléments de charpente apparents ou des décors, leur mise en peinture doit permettre de les mettre en valeur. En aucun cas, lorsque ces éléments participent à l'intérêt architectural de l'édifice, ils ne sont recouverts.

PAP 2.2. TOITURES À PENTE ET CINTRÉES*

Il doit être tenu compte de la pente et de l'orientation des toitures* du bâti environnant. Les effets de toits cassés sont interdits (sauf cas particulier des coyaux*). On adoptera une même pente de toiture* pour un même édifice et les raccordements de pans seront soigneusement étudiés.
Entre la sous-face d'un toit et la surface du toit surplombé, une distance minimale de 0,50 m doit être observée. Cette inter-distance ne s'applique pas pour une toiture* en pente surplombant une toiture-terrasse*.

Les toitures* doivent déborder de 0,30 m minimum sur toutes les façades* (gouttières non comprises), sauf pour les lucarnes* et en limite mitoyenne de propriété (chéneaux encastrés). Des dérogations peuvent être accordées pour :

- les toitures* cintrées, pour des raisons d'insertion architecturale ;
- Les toitures dites à la Mansart ;
- les toitures* de certaines constructions* à l'architecture contemporaine* ou industrielle, pour des raisons de conception architecturale (exemple : toiture* en retour sur la façade*) ;
- les travaux d'isolation par l'extérieur de murs d'une construction* existante (voir article 1.5.2 ci-dessus).

Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) peuvent avoir une toiture* dérogeant aux prescriptions ci-dessous notamment en ce qui concerne la pente de toit qui peut être comprise entre 35° et 15°.

2.2.1. PENTE DES TOITURES*

Les toitures* sont de préférence à deux pans sauf dans le secteur UBd, correspondant au site de l'ancienne laiterie, où les deux pans sont imposés.

Les croupes* sont autorisées.

La pente maximale est limitée à 45° (sauf dans le pentagone de Vauban où elle est au maximum de 55°).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

La pente minimale est fixée à 30°. Cependant, une pente minimale de **15°** est autorisée pour des projets d'ensemble ou intéressant la totalité d'un îlot* et sur les sites de l'ancienne laiterie (secteur UBd), du Cône Sud du Fort Hatry, sur le secteur de l'ancien hôpital (voir périmètre de l'OAP), dans le périmètre de la ZAC du Parc à Ballon et dans le secteur Baudin compris entre :

- le Boulevard Kennedy,
- la rue du Luxembourg,
- la rue du peintre Baumann,
- la rue de Stockholm,
- la rue de Lisbonne,
- la rue de Madrid,
- la rue de Bruxelles.

Des pentes supérieures à 45° sont également autorisées sur des éléments décoratifs tels que clochetons*, dômes….

Lorsque **les attiques* comportent des toitures* à pente**, celle-ci doit être comprise entre 15° et 30° maximum. Le volume de la toiture* doit être proportionnel au volume de l'attique*.

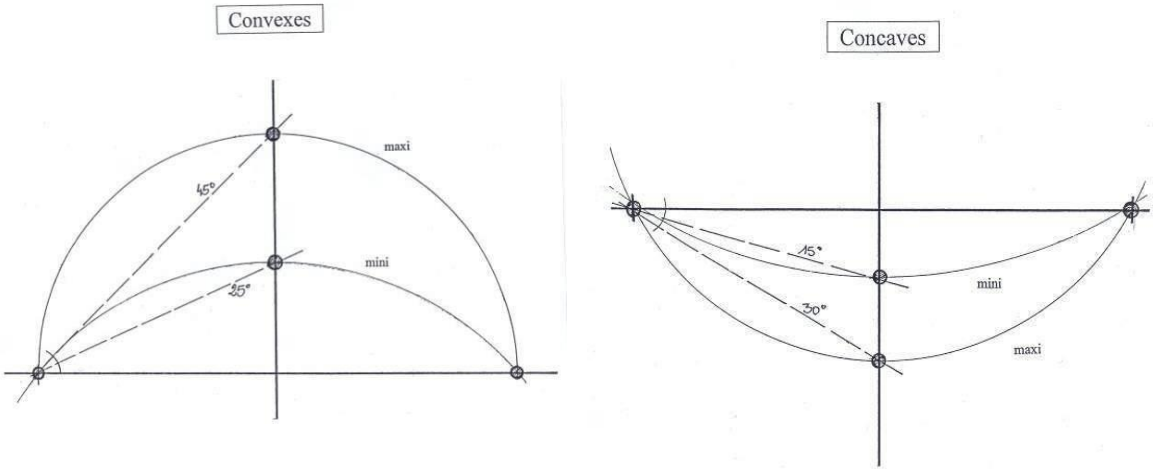
Les **toitures* à la Mansart*** sont autorisées. Dans ce cas, des pentes inférieures à 30° pour les terrassons* et comprises entre 45° et 75° pour les brisis*, sont autorisées.

Dans le cas de volumes nécessitant des charpentes de grande portée (équipements de type gymnase, locaux à usage artisanal, locaux industriel etc…), des pentes de toits différentes peuvent être autorisées :

- toiture* cintrée ;
- pans droits de pente inférieure à 30°, qui au besoin peuvent être masqués par un acrotère*.

Les toitures* cintrées respectant les gabarits* ci-dessous sont autorisées dans les zones urbaines nouvelles telles que la ZAC du Parc à Ballons, le secteur du Fort Hatry, la ZAC Techn'Hom, les zones à urbaniser et les projets d'ensemble tels que le site de l'ancien hôpital.

Exceptionnellement, les toitures* cintrées peuvent être autorisées sur l'ensemble de la commune (à l'exception du secteur UBd) sous réserve d'une bonne intégration du projet à son environnement urbain proche.



** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

De même, exceptionnellement, en cas d'intervention sur des constructions existantes ayant une pente de toit différente de celles imposées au présent article, l'extension peut reprendre ladite pente de toit à condition que le projet assure une bonne intégration architecturale àl'existant et au site.

2.2.2. COUVERTURE DES TOITS EN PENTE

Les pans de toiture* situés en limite du domaine public* doivent être pourvus de **pare- neige**.

Sauf considérations architecturales particulières, les matériaux de couverture sont de même type et de même couleur sur une même unité foncière.

Sauf cas particulier d'insertion dans un ensemble homogène ou pour des constructions* ou ouvrages* de type contemporain, **les couvertures en tuiles sont à dominante rouge.**

Dans le cas de **toiture* à la Mansart***, les tuiles noires peuvent être utilisées. Dans tous les cas, les brisis* et les terrassons* sont de même couleur et de mêmes matériaux. Cependant, en cas de brisis* ardoise, des terrassons* peuvent être en tuiles noires, en zinc ou en shingles (bardeau bitumineux*) noirs.

Sont autorisés le zinc naturel ou coloré, et le cuivre dans sa couleur naturelle.
Sont aussi autorisés les bacs acier et le shingle (bardeau bitumineux*) de couleur ardoise ou rouge ou ayant des aspects se rapprochant de l'aspect zinc (exemple : bac acier à joint debout…).

Par ailleurs, sur les annexes* non accolées à la construction* principale ou à l'ouvrage* principal, notamment celles dont le toit à une faible pente, et les garages en bande, le bac acier peut être remplacé par des panneaux métalliques ayant un aspect comparable (dessinet couleur) à une toiture* en tuile.

Le fibrociment en plaques ondulées ainsi que la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits.

Les tuiles solaires peuvent être utilisées dans la mesure où elles respectent les prescriptions relatives aux panneaux solaires (article 2.6.4.)

Dans le secteur UAv (Vieille Ville), les couvertures sont obligatoirement traitées en tuiles, ardoises, cuivre (ou zinc, pour les parties de faible pente : terrassons*, lucarnes*…).

En cas de rénovation de toiture*, le projet doit prendre en compte le type de couverture existante (densité, matériaux…). S'il participe à l'intérêt architectural de l'édifice ou de l'environnement, il doit être restitué.

Les toitures* des constructions* bordant les côtés Nord, Ouest et Sud de la Place de la République sont obligatoirement en ardoise. Il en est de même pour celles bordant la Place de la Résistance et celles bordant le carrefour constitué par le croisement des rues Metz-Juteau et Dreyfus-Schmidt.

PAP 2.3. TOITURES* TRANSLUCIDES ET VÉRANDAS*

La pente des **toitures* transparentes ou translucides** n'est pas réglementée.
Dans le cas de pans coupés (les angles aigus en verre étant techniquement fragiles), ces derniers pourront être réalisés en matériaux opaques, sous réserve de ne représenter que 30% maximum de la surface totale de la toiture.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

*PAP 2.4. TOITURES TERRASSES**

Dans les zones UBa (sauf dans le périmètre de la ZAC Techn'hom), **UE, UY, UU**, les toitures terrasses* sont autorisées.

Dans le secteur UUa de la Vieille Ville, elles ne sont autorisées que pour des éléments annexes accompagnant la construction principale (abris vélo, préau, etc.).

Dans les secteurs **UAv et UBd,** elles ne sont autorisées que dans les cas suivants **:**

- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes) ;
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps* et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au-moins une porte-fenêtre).

Dans les autres zones, elles peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes) ;
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps* et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au-moins une porte-fenêtre) ;
- si elles sont végétalisées :
- si elles présentent un dispositif technique de récupération et rétention des eaux pluviales sur l'ensemble de leur surface :
- pour les stations-service quelle que soit la zone ;
- si elles comportent sur une majorité de leur surface (50 % minimum) des capteurs d'énergie renouvelables dans la mesure où ces derniers respectent l'article 2.6.4 du présent règlement

Dans le périmètre de la ZAC Techn'Hom, les toitures terrasses des stationnements doivent être végétalisées.

*PAP 2.5. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR EN TOITURE**

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en toiture* doit respecter les conditions suivantes :

- les proportions du toit de la construction* ou de l'ouvrage* doivent être respectées afin de ne pas dénaturer la toiture* et de ne pas « alourdir » son image (par exemple, la sous face de toiture* doit conserver son aspect d'origine et la création de caisson masquant le débord de toit où la charpente est interdite) ;
- la surépaisseur doit être particulièrement soignée et tenir compte de l'aspect architectural de la construction* et de l'ouvrage* avant travaux (par exemple, le traitement des rives* doit être le plus fin possible afin de minimiser l'impact visuel et il est vivement recommandé d'utiliser des matériaux ayant un aspect qualitatif tel que le zinc et une couleur plutôt neutre). L'épaisseur du toit devra être limitée au maximum en privilégiant une isolation entre chevrons doublée d'une isolation de moindre hauteur en surépaisseur ;
- la surépaisseur de la toiture* d'un immeuble mitoyen ou jumelé* ne doit pas porter atteinte à l'harmonie générale de la silhouette et à l'image architecturale de la construction* ou de l'ouvrage* (elle doit, par exemple, dans la mesure du possible, être réalisée simultanément afin de conserver une unité dans les matériaux, couleurs et mise en œuvre).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite dans les cas suivants :

- sur les constructions* et ouvrages* comportant des éléments remarquables d'architecture. Il s'agit notamment de modénatures* ou autres éléments décoratifs (charpente apparente, corniche* à redents, lucarnes* à frontons*…) ;
- sur les constructions*, les ouvrages* et sur certains ensembles urbains protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (voir section 4).

*PAP 2.6. LES ÉLÉMENTS SUR TOITURE**

2.6.1. PERCEMENTS EN TOITURE*

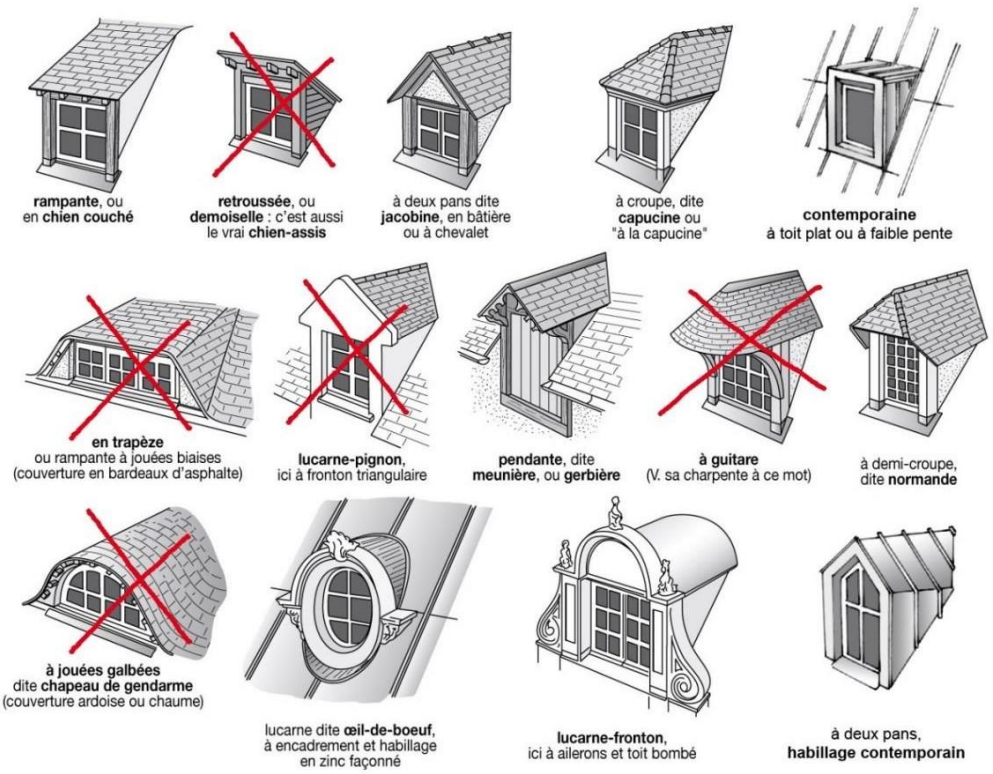
Les **lucarnes*, les fenêtres de toit* et les terrasses rentrantes*** ne doivent pas coïncider avec le faîtage* de la toiture* sauf pour des raisons d'intégration architecturale. Une garde de 1 m minimum doit être observée par rapport au faîtage*.
De même, les fenêtres de toit* et les terrasses rentrantes* ne doivent pas être positionnés à une distance inférieure à 1 m de l'égout du toit.

La toiture* des lucarnes* à pan(s) peut avoir une pente comprise entre 15° et 45° et un débord de toit inférieur à 30 cm.

Les lucarnes*, les terrasses rentrantes et les fenêtres de toit* sont autorisées dans la mesure où leurs dimensions sont proportionnées au volume de la toiture*.

Ces ouvertures doivent être organisées de manière à ne pas créer un effet de patchwork inorganisé (percements alignés et/ou axés entre eux sur la toiture* et alignés et/ou axés par rapport aux ouvertures des étages inférieurs).

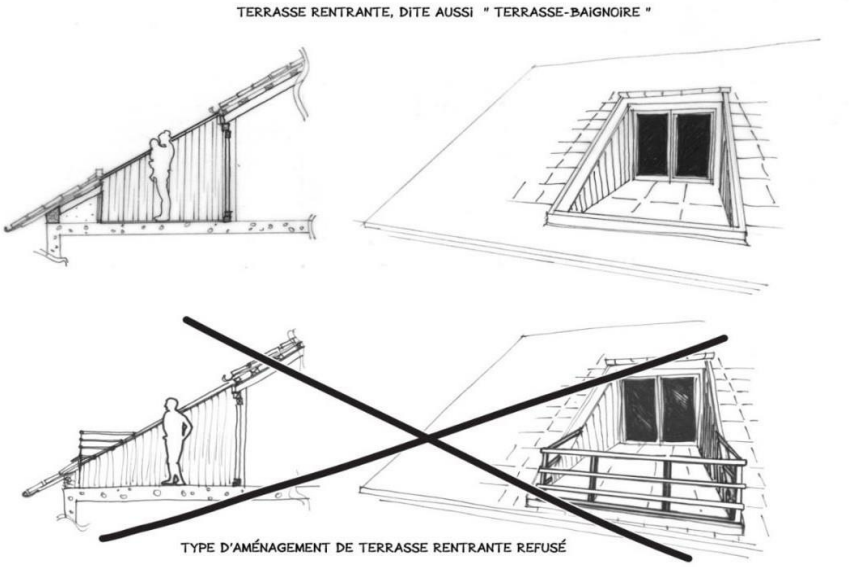
Les lucarnes* retroussées (chiens assis*), à gâble, en guitare, à jouées* galbées ou trapèzes et les lucarnes-pignons* sont interdites.



Opposable

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les « terrasses baignoires » ou **terrasses rentrantes** en toiture* sont autorisées dans la mesure où elles sont de taille modeste et s'intègrent à l'architecture de la construction* oude l'ouvrage* et à son environnement.



2.6.2. CHEMINÉES

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Elles doiventregrouper plusieurs conduits lorsqu'ils sont rapprochés et se situer le plus près possible du faîtage*.

Dans la zone UA, pour le bâti ancien, et dans la zone UV, pour toutes les constructions* et tous les ouvrages*, les souches de cheminées sont traitées de façon traditionnelle (exemple : maçonnerie enduite, briques apparentes…).

Les conduits de cheminées extérieurs bruts ne sont pas autorisés. Seuls ceux présentant un aspect de finition esthétique suffisant (habillages, enduits ou autres…) peuvent être acceptés.

Les conduits de cheminées présentant un aspect de « tube » sont tolérés sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- ne pas être visible depuis le domaine public* ;
- être de taille modeste ;
- être de couleur neutre ou en inox mat.

2.6.3. AUTRES ÉLÉMENTS DE TOITURE*

Au-dessus des hauteurs totales prescrites, seuls des **ouvrages* techniques** strictement indispensables et de faible importance sont autorisés tels que souches de cheminées ou machineries d'ascenseur.

Dans le cas de toitures terrasses*, toutes les dispositions doivent être prises pour réduire l'impact visuel des ouvrages* techniques, en particulier pour les garde-corps*, échelles à crinolines*, nécessaires à l'entretien.

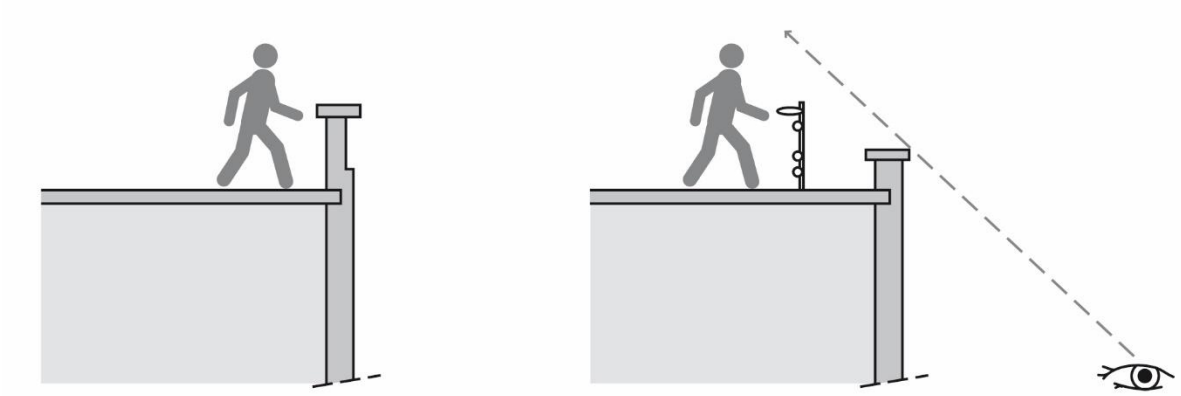
Ces dispositions doivent aboutir à :

- soit concevoir des acrotères* intégrés à l'architecture de la façade du bâtiment* ou de la construction*, suffisants en termes de proportions pour éviter l'installation de garde-corps*,

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- soit installer des garde-corps* avec un retrait suffisant par rapport au plan de la façade* de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public alentour.

Si l'espace public alentour inclut des lieux avec une vue en hauteur et/ou plongeante sur la toiture terrasse*, les installations techniques en toiture et en particulier les garde-corps* devront être intégrés au bâtiment* avec une finition la plus discrète que possible et/ou des dispositifs d'occultation.



acrotère dimensionné pour faire office de garde-corps

garde-corps installé en retrait, non visible depuis l'espace public

Si les garde-corps* ne peuvent être évités pour des raisons de sécurité ou pour impossibilité technique, ceux-ci doivent impérativement répondre à l'une des dispositions suivantes, par ordre de priorité *(si A impossible, appliquer la disposition B, et si B impossible, appliquer la disposition C)* :

- A) être dissimulés derrière un acrotère* intégré à l'architecture du bâtiment* ou de la construction* ;

- B) être installés avec un retrait suffisant par rapport au plan de la façade de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public alentour (cf. précisions ci-dessus) ;

- C) avoir une finition esthétique en harmonie avec l'architecture de la construction* ou de l'ouvrage* rappelant le vocabulaire architectural et technique déjà employé (garde-corps de balcon, de passerelle, lisse d'appui de baie, etc) ou une finition esthétique discrète (design, couleur, revêtement mat) s'il n'y a pas de rappel possible au vocabulaire architectural et technique préexistant.

Dans tous les cas, le garde-corps* type chantier est interdit.

2.6.4. PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURES*

Sur les toits en pente, l'implantation des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doit :

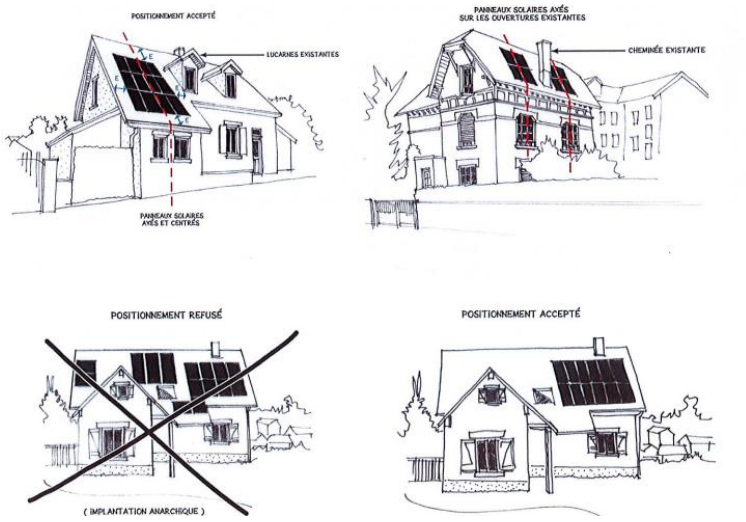
- être centrée, axée sur un même pan de toit pour limiter la dispersion des éléments isolés, sauf impossibilités techniques ;

- tenir compte des autres éléments de toiture* (cheminées, fenêtres de toit*, lucarnes* et autres) ;

- être parallèle à la pente de toit sur laquelle ils s'implantent, en étant soit encastrés, soit positionnés en surimposition (maximum 15 centimètres).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

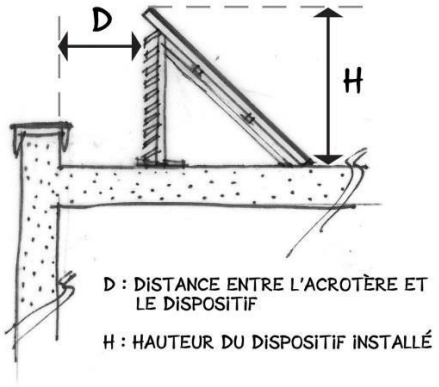
Les panneaux ne peuvent pas être accolés ni au faîtage*, ni à l'égout du toit, ni positionnés sur les débords de toit. Les panneaux solaires doivent être limités à un seul modèle (aspect et taille) et une seule orientation dans leur implantation par édifice (cf. croquis).

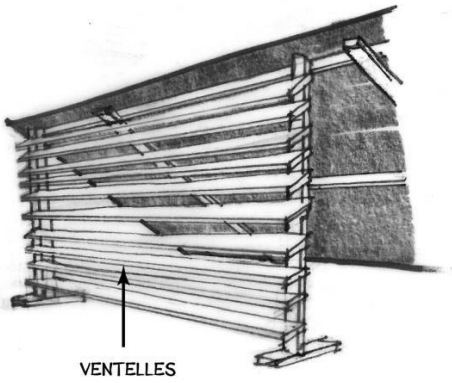


<u>Sur une toiture terrasse*</u>, les panneaux doivent être positionnés en retrait* de l'acrotère* d'une distance minimale de D=H/2 (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public* (cf. croquis). Ainsi, il peut être imposé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles*, (…) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

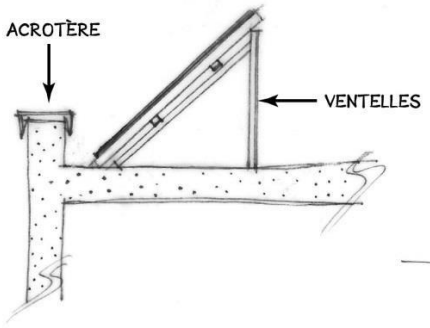
** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

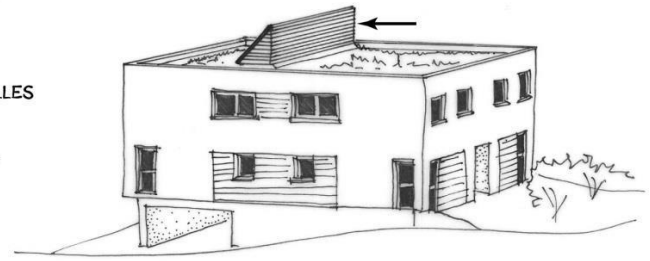
IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE TERRASSE





HABILLAGE SOUS FORME DE VENTELLES





** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

SECTION 3 : AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

PAP 3.1. LIMITE ENTRE DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVÉ*

La limite entre domaine public* et domaine privé doit être matérialisée au sol (clôtures*, bordures, pavés engravés…).

PAP 3.2. INSERTION DES "PETITS ÉQUIPEMENTS"

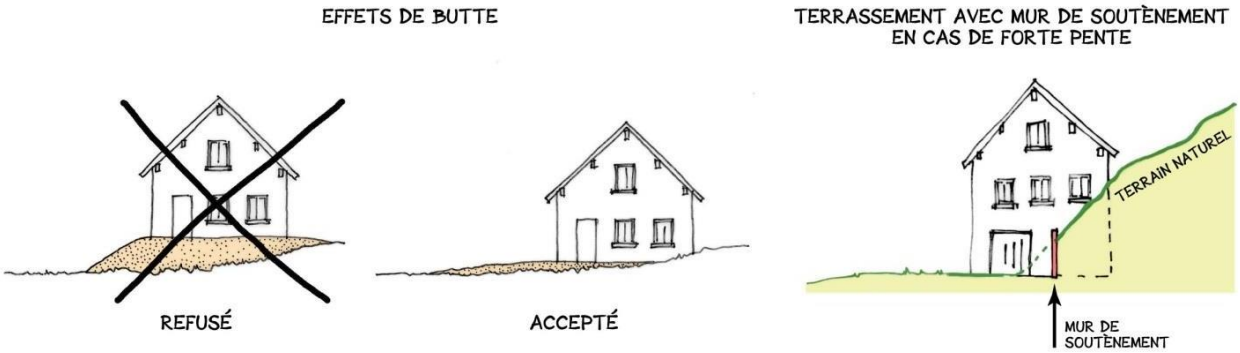
Les "petits équipements" tels que transformateurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles, … sont, sauf en cas d'impossibilité technique, intégrés aux constructions* ou ouvrages* existants ou à créer. Dans le cas où ils sont traités isolément, leur insertion dans le paysage doit être assurée, notamment par la création d'écrans de verdure. Leur implantation doit faire l'objet d'une étude paysagère.

Les coffrets (EDF, GDF, etc.) ne doivent en aucun cas être implantés ou faire saillie* sur les trottoirs ou l'espace public sauf impossibilité technique. Ils doivent être encastrés dans les façades* ou les parties maçonnées des clôtures*.

Ces petits équipements ne doivent en aucun cas dénaturer les supports sur lesquels ils s'implantent.

PAP 3.3. TERRASSEMENTS

Ce sont les constructions* et leurs aménagements (voie* d'accès, entrée de garage, …) qui doivent s'adapter au terrain* et non l'inverse.
Les effets de "buttes*", "taupinières*" ou de "décaissement" artificiels (cf. croquis) de pente supérieure à 10° par rapport au terrain naturel* sont interdits. Cependant, une pente supérieure pourra être tolérée dans le cas d'une recherche d'intégration paysagère à l'échelle de l'emprise foncière*.
Le terrassement des terrains* naturellement en pente est permis s'il comporte des murs de soutènement ou tout autre dispositif qualitatif de retenue des terres.



*PAP 3.4. CLÔTURES**

La clôture* est un élément indissociable de l'identité architecturale de la propriété qu'elle clôt. Ainsi, le choix du dessin et de son traitement doit être étudié avec soin de manière à former un ensemble harmonieux.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les clôtures* ouvragées existantes ayant un intérêt patrimonial doivent être, si leur état de conservation le permet, restaurées et conservées. Dans le cas contraire, la clôture* prévue en remplacement doit apporter une finition de qualité équivalente. De même, en cas de rénovation partielle de la clôture*, la même exigence s'impose.

Lors de la rénovation d'une clôture* comportant un festonnage*, celui-ci doit être déposé.

Dans le cas de réfection partielle ou de prolongement limité de clôture* existante, des dérogations aux règles édictées aux articles suivants peuvent être acceptées afin de tenir compte de la hauteur et de la composition de la clôture* existante.

Les clôtures*, à l'exception de celles nécessaire à la sécurisation de l'autoroute, doivent être positionnées le long de la limite séparative* ou en mitoyenneté. Les clôtures* positionnées en léger retrait* de la limite séparative* sont interdites, sauf en cas de végétalisation ou traitement paysager en avant de la clôture*, ceci afin d'éviter des espaces impossibles à entretenir.

3.4.1. MATÉRIAUX/COULEURS DES CLÔTURES*

Sont autorisés les matériaux locaux ou industrialisés dont l'aspect n'altère pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre, grès des Vosges, briques de parement*, bois naturels traités, bétons blancs ou bétons gris structurés, inox mat, aluminium naturel ou anodisé ou coloré…).

Les matériaux dont l'aspect final (couleur et matière) ne garantit pas une finition esthétique et qualitative suffisante sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits de mortier gris sont obligatoirement peints.
La pierre reconstituée est autorisée, notamment pour les piliers et murets.

Les clôtures* à claire-voie* en PVC monochrome sont autorisées.

La clôture* étant le premier élément visible d'une construction*, elle doit être mise en valeur.
Sa couleur doit respecter les **nuanciers des surfaces ponctuelles** (voir nuancier des couleurs en annexe 1 des présentes PAP) et ne doit pas former de camaïeu* par rapport aux constructions* et ouvrages* principaux et leurs annexes*. Cependant, les clôtures* situées en limites séparatives* constituées de grillage souple ou rigide Sont exemptées du respect de l'obligation de polychromie* avec la construction* ou l'ouvrage* principal ; ce grillage peut :

- former un camaïeu avec les teintes de la façade de la construction* ;
- conserver sa teinte initiale couleur vert mousse (RAL 6005) ou gris / gris métal galvanisé.

Exceptionnellement, le blanc sur les clôtures PVC et le gris métallisé sont tolérés, bien qu'absents du nuancier des ponctuels.

De plus, dans la zone UBc de la ZAC du Techn'hom, le gris anthracite (non référencé dans le nuancier des ponctuels) est autorisé.

3.4.2. HAUTEURS DES CLÔTURES*

La hauteur totale* des clôtures* ne doit pas excéder 2 m.

Cependant, elle pourra atteindre 2,50 m (en limite d'alignement* ou limites séparatives*) dans les cas suivants :

- dans toutes les zones, en cas d'installation nécessitant une protection particulière liée à des impératifs de sécurité (militaires, industriels, installations classées, équipements publics, ...) ;

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- dans toutes les zones, lorsque l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble* redéfinissant les relations entre l'espace public et l'espace privé.

3.4.3. COMPOSITION DE LA CLÔTURE*

Pour assurer une bonne cohérence visuelle, la clôture*, le portail et/ou portillon donnant sur le domaine public* ou sur une voie* privée doivent être traités de manière homogène (même nature, couleur et forme).
De même, la hauteur des parties pleines des portails et portillons doit être en harmonie avec la hauteur des murets de clôture*.

3.4.3.1. Partie inférieure de la clôture*

La partie inférieure de la clôture* (y compris du portail et du portillon) peut être soit ajourée soit pleine (mur bahut ou éléments opaques). Dans ce dernier cas, la partie pleine ne doit pas, sauf exceptions expressement prévues au paragraphe ci-dessous et à l'article 3.4.4., excéder 1 m de hauteur.

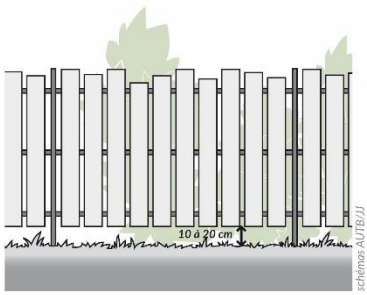
Les murs bahut doivent respecter les mêmes principes de mise en couleur que les façades* (voir article 1.6.3.).

Dans le cas d'installations nécessitant une protection particulière liée à des impératifs de sécurité (militaires, industriels, installations classées...), une clôture* pleine est admise sur toute la hauteur si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

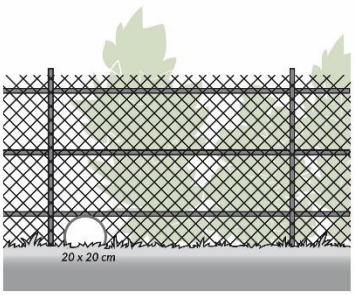
- être masquée par la végétation ou traitée de façon décorative ;
- ne présenter d'aucun lieu accessible au public un aspect monotone (en particulier pour les clôtures* de grande longueur affectant plus de 50 m de linéaire de rue).

Dans le sous-secteur UUa, pour les constructions et aménagements relevant de la destination services publics et équipements d'intérêt collectif, les clôtures peuvent être pleines sur toute leur hauteur sans condition particulière, dès lors que des impératifs de sécurité, de salubrité ou de protection au regard des nuisances (visuelles, acoustiques, ...) le justifient.

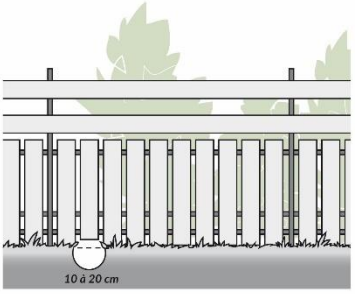
Dans tous les cas, dans sa partie basse, la clôture doit comporter au minimum un espace dimensionné pour le passage de la petite faune.
Dans les zones du PPRi, la partie inférieure des clôtures doit permettre la libre circulation des eaux.



Exemple de clôture permettant une circulation de la petite faune **entre sol et structure**



Exemple de clôture permettant une circulation de la petite faune **au travers** via un passage spécifique



Exemple de clôture permettant une circulation de la petite faune **au-dessous** via un petit tunnel

3.4.3.2. Partie supérieure de la clôture*

La partie supérieure de la clôture* doit être ajourée et assurer une transparence.

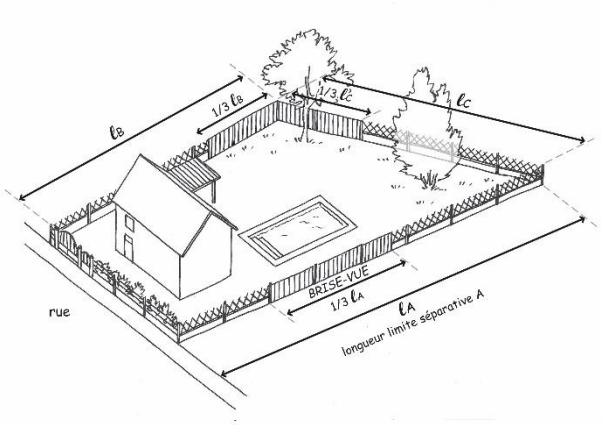
Exceptionnellement en limite séparative* dans un objectif de préservation d'un usage privé (pour préserver une activité privée : terrasse, spa, piscine enterrée), peuvent être autorisées des clôtures* pleines sur toute hauteur en guise de brise vue. Ces dernières

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

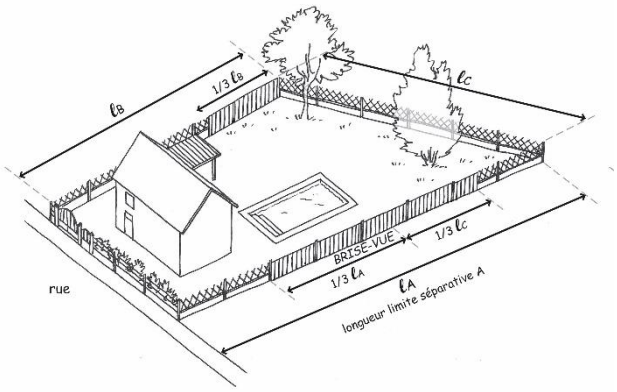
doivent s'harmoniser avec le reste de la clôture* et présenter un aspect qualitatif suffisant, et respecter un linéaire de clôture non ajouré (composées ou non de plusieurs parties) maximal correspondant :

- à un tiers de la longueur d'un côté du terrain, applicable à chacun des côtés,

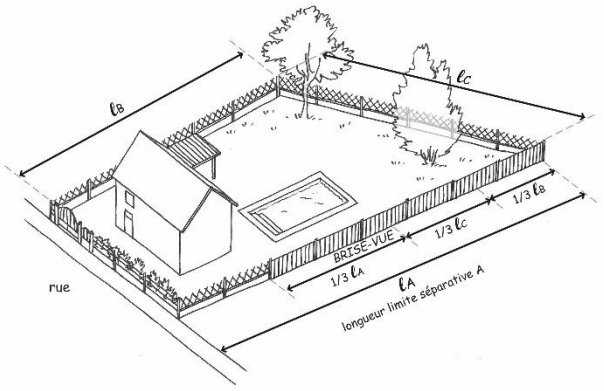
- à un tiers cumulé de la longueur des limites séparatives. Pour chaque longueur non ajourée cumulée, les autres côtés du terrain doivent conserver des limites ajourées.



Des brise-vues sont installées sur chacune des trois limites séparatives A, B et C sur leur longueur totale autorisée, c'est-à-dire un tiers de leurs côtés respectifs.



Le brise-vue en limite séparative A dépasse le tiers autorisé de ce côté ; il est allongé du tiers du côté C. Ce choix entraîne l'absence de brise-vue en limite C.



Le brise-vue du côté A est allongé au maximum. Il cumule l'équivalent des tiers autorisés de chacune des limites séparatives A, B et C. Ce choix ne permet plus d'installer de brise-vue sur les autres limites.

Dans le sous-secteur UUa, pour les constructions et aménagements relevant de la destination services publics et équipements d'intérêt collectif, les clôtures peuvent être pleines sur toute leur hauteur sans condition particulière, dès lors que des impératifs de sécurité, de salubrité ou de protection au regard des nuisances (visuelles, acoustiques, …) le justifient.

3.4.3.3. Les clôtures* en limite de domaine public* ou de voie* privée

Les clôtures en limite de domaine public* ou de voie* privée doivent également comporter des éléments de finition esthétiques urbaine* (et notamment pas de picots en partie haute

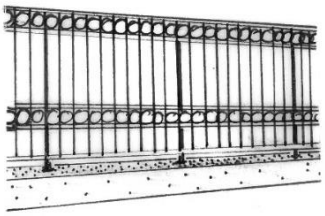
** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

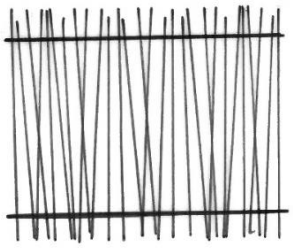
ou renforts).

Pour ce faire, la clôture doit remplir deux conditions :

- avoir une partie haute soignée, comme par exemple une lisse horizontale, un motif ou un dessin particulier ;
- être de belle facture pour être considérée comme étant une clôture de ville, et par opposition, ne pas avoir de caractère industriel ou agricole (clôture de pâture).

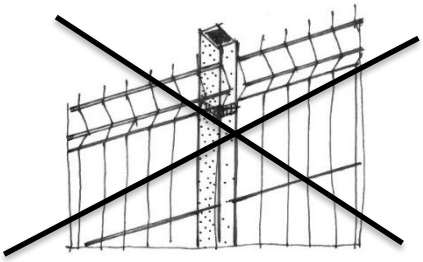
Elle doit donc être solide et esthétique.

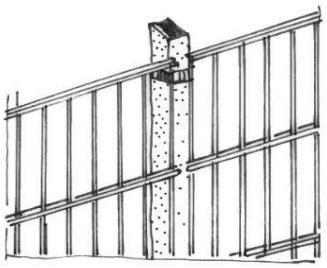




Exceptions :

- Pour les grandes unités foncières regroupant des activités secondaires ou tertiaires (comme par exemple GE, Alstom, SNCF, le Grand Belfort, etc.), le treillis soudé est toléré en limite de domaine public* ou de voie* privée sous réserve de ne présenter ni picots en partie supérieure, ni renforts sur les panneaux.





- Le long de l'autoroute, le treillis soudé avec picots et renforts est toléré quand cela est justifié par des raisons de sécurité.

- Dans la zone UBc de la ZAC Techn'hom, le treillis soudé avec picots et renfort est toléré si la clôture concernée est implantée le long d'un espace public planté (arbres, arbustes, graminées, haie vive, ...) d'une largeur minimale de 1m afin d'assurer l'insertion de ce treillis dans le paysage urbain.

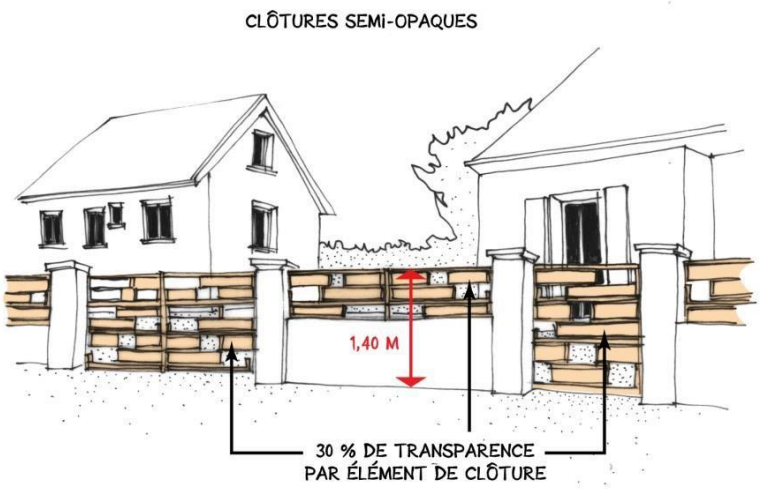
3.4.4. CAS PARTICULIER DES CLÔTURES* SEMI-OPAQUES

Les clôtures* peuvent être semi-opaques si elles respectent cumulativement les conditions suivantes :

- la hauteur totale* de 1,40 m maximum ;

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- chaque élément constitutif de clôture*, hors maçonnerie, doit comporter au moins 30% de transparence ;
- le mur bahut, s'il est prévu, ne doit pas dépasser 1m de hauteur et respecter lesmêmes principes de mise en couleur que les façades* (voir article 1.6.3.) ;
- les éléments de clôture* doivent présenter un aspect suffisamment qualitatif et respecter les nuanciers des surfaces ponctuelles ;
- le style de ces éléments doit être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble qu'elle clôt.



PAP 3.5. ANNEXES* ISOLÉES DE FAIBLE IMPORTANCE (MOINS DE 20 M² D'EMPRISE AU SOL*) ET LES CABANONS AUTORISÉS DANS LES SECTEURS Nj

Les annexes* isolées totalement métalliques ou plastiques (résine) sont interdites.

Les cabanons autorisés dans les secteurs Nj doivent respecter les prescriptions du présentarticle PAP 3.5.

3.5.1. FAÇADES*

Les façades* des annexes* isolées de faible importance et des cabanons autorisés dans les secteurs Nj doivent être traitées de manière à s'intégrer à l'environnement proche et notamment à la construction* principale présente sur la parcelle.

Par exemple, les annexes* isolées de « type chalet » (construction* entièrement réalisée en bois et présentant une façade* pignon* plus large que ses côtés et/ou ayant des angles de construction* avec un croisement des madriers en bois apparents) doivent être mises en peinture.

3.5.2. TOITURES*

Les toitures* des annexes isolées des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions des articles 3.5.2.1. et 3.5.2.2 ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration du projet à son environnement urbain proche.

Le fibrociment en plaques ondulées ainsi que la tôle ondulée galvanisée ou plastique sont interdits.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

3.5.2.1. Toiture* à pente des annexes* isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol* et des cabanons autorisés dans les secteurs Nj

Les toitures* des annexes* isolées de faible importance, ou les cabanons autorisés dans les secteurs Nj, doivent avoir 2 pans, avec une pente comprise entre 15° et 45° et des débords de toit de 15 cm minimum prévus sur chaque façade*, sauf en limite* séparative (chéneau encastré).

Les annexes* isolées, ou les cabanons autorisés dans les secteurs Nj, ne présentant pas de largeur ou de longueur supérieure à 3 m peuvent cependant avoir un toit à pente unique répondant aux mêmes règles que celles à deux pans.

Abris vélos
Concernant les abris vélos constituant des annexes des constructions dont la destination n'est pas « habitation », la forme du toit en pente n'est pas imposée si celui-ci est translucide ou en zinc. Dans les mêmes conditions, les toitures cintrées peuvent être autorisées.

3.5.2.2. Toiture terrasses* des annexes* isolées de moins de 20 m² d'emprise au sol* et des cabanons autorisés dans les secteurs Nj

Les toitures terrasses* des annexes* isolées de faible importance, ou des cabanons autorisées dans les secteurs Nj, sont autorisées dans les mêmes conditions que celles des constructions* et ouvrages* plus importants (cf. article 2.4.).

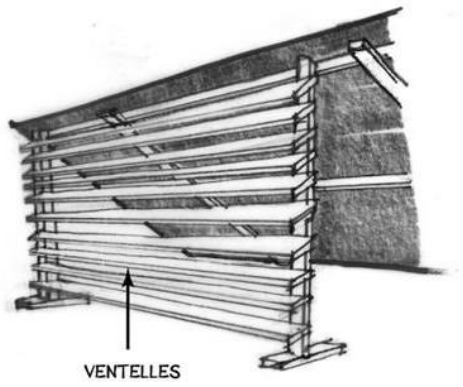
Cependant, les toitures terrasses* végétalisées peuvent être autorisées en toute zone (sauf UAv) sous réserve d'intégration architecturale en fonction du caractère spécifique de l'environnement.

3.5.3. CAS PARTICULIERS DES ABRIS ISOLÉS ET DES CABANONS AUTORISÉS DANS LES SECTEURS Nj DE MOINS DE 5 M² D'EMPRISE AU SOL

Ces annexes* isolées et ces cabanons ne sont pas réglementés. Cependant, leur apparence ne doit pas porter atteinte à l'environnement proche.

PAP 3.6. PANNEAUX SOLAIRES POSÉS AU SOL

Le traitement des panneaux posés au sol doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public* (cf. croquis ci-dessous). Ainsi, il peut être imposé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles*, (…) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.





** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

SECTION 4 : PROTECTION DU PATRIMOINE REMARQUABLE PROTÉGÉ AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La ville de Belfort présente un patrimoine de qualité tant bâti que non bâti qu'il convient de protéger. Un recensement de ce patrimoine a été réalisé et un inventaire en a été dressé.

La protection de ce patrimoine se décline dans l'OAP patrimoniale et dans la présente section du PAP qui définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration conformément aux articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

« Article L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*
« Article L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

*En application du premier alinéa de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, l'article R.421-23 h), doivent être précédés, **s'il ne sont pas soumis à permis, d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements** ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; "*

PAP 4.1. VUES REMARQUABLES

Les vues marquantes de la ville de Belfort participent au paysage urbain, elles créent le paysage vécu des belfortains et des personnes de passage, elles concourent à définir, à accompagner le visage patrimonial – sinon identitaire de la ville.

Les points de vue et les zones de visibilité tels que listés dans « l'inventaire des vues protégées » en l'annexe 2.1 des présentes PAP et reportés dans les OAP patrimoniales et sur le plan des vues protégées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir « IV.2.b1. : vues protégées du règlement graphique) sont à préserver de tout obstacle visuel. Cet objectif s'applique aussi sur l'ensemble de la distance (ou de l'aire) de la séquence de vue.

Tout projet s'inscrivant dans l'aire du champ de vue* doit respecter les conditions visant à pérenniser la ou les vues concernées.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Ainsi, tout ouvrage*, construction* ou plantation, ne doit créer une gêne visuelle ou porter atteinte à la vue protégée.

PAP 4.2. ENSEMBLES URBAINS*

Le présent article s'applique à toutes les constructions et à tous les ouvrages* répertoriés comme formant ensemble urbain (cf annexe 2.2 des présentes PAP : inventaire des ensembles urbains et IV.2.b2 : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500° du règlement graphique). En cas de contradiction entre le présent article et les autres prescriptions Architecturales et Paysagères, la règle relative à l'ensemble urbain doit primer.*

Afin de conserver l'unité d'ensemble inhérente aux ensembles urbains remarquables, les constructions* et ouvrages* compris dans ces ensembles peuvent se voir appliquer des règles dérogatoires de la première partie des présentes PAP en fonction des spécificités architecturales qui définissent lesdits ensembles.

D'une manière générale, un ensemble urbain répertorié a une valeur de patrimoine plus importante que la somme des éléments qui le composent. Pour ce faire, la liste suivante indique les règles particulières s'appliquant à chaque construction* et ouvrage* inclus dans un des ensembles repérés. Les règles particulières mentionnées dans le tableau sont précisées à la suite de celui-ci.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

	Ensemble n°1	Ensemble n°2	Ensemble n°3	Ensemble n°4
	Pentagone de Vauban	*Quartier* ***Carnot***	*Cité-jardin de la* ***Miotte***	*Cité-jardin de la* ***Pépinière***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale				
Respect du **gabarit***			√	√
Respect de **l'implantation** ou de **l'alignement***	√	√	√	√
Principe des **espaces non-bâtis**,jardins ou parvis			√	√
Unicité des **clôtures***				
Cohérence des **clôtures***			√	√
Unicité des **châssismenuisés**				
Cohérence d'ensemble des**percements**	√	√	√	√
Conservation ourestitution des **volets* battants**	√	√	√	√
Imposition de **lambrequins*** aux fenêtres	√	√	√	√
Conservation d'une **unité chromatique**				
Principe chromatique				
Interdiction des **extensions*** sur la façade* principale				
Interdiction de toute **modification**en façade* principale				
Préservation del'aspect de la **toiture* d'origine**			√	
Interdiction de l'**ITE en façade***		√		
Interdiction de l'**ITE en toiture***			√	

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

	Ensemble n°5	Ensemble n°6	Ensemble n°7	Ensemble n°8
	*Cité-jardin du **Mont***	*Cité ouvrière **Dolfus***	*Cité alsacienne **Alstom***	*Villas* **avenue d'Alsace***
Conservation de la**silhouette bâtie** initiale			√	
Respect du **gabarit***	√	√		
Respect de **l'implantation** oude **l'alignement***	√	√	√	√
Principe des **espaces non-bâtis**,jardins ou parvis	√	√	√	√
Unicité des **clôtures***			√	
Cohérence des **clôtures***	√	√		√
Unicité des **châssismenuisés**			√	
Cohérence d'ensemble des**percements**	√	√	√	√
Conservation ourestitution des **volets* battants**	√	√	√	
Imposition de **lambrequins*** aux fenêtres	√	√	√	
Conservation d'une **unité chromatique**			√	
Principe chromatique				
Interdiction des **extensions*** sur la façade* principale		√	√	√
Interdiction de toute **modification**en façade* principale			√	√
Préservation del'aspect de la **toiture* d'origine**			√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***			√	√
Interdiction de l'**ITE en toiture***			√	√

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

	Ensemble n°9	Ensemble n°10	Ensemble n°11	Ensemble n°12
	Ensemble collectif ***Dardel***	*Ensemble* ***rue de Mulhouse***	*Immeubles* ***placede la Résistance***	*Immeubles* ***place Yitzhak Rabin***
Conservation de la**silhouette bâtie** initiale		√	√	√
Respect du **gabarit***	√			
Respect de **l'implantation** oude **l'alignement***		√	√	√
Principe des **espaces non-bâtis**,jardins ou parvis		√		
Unicité des **clôtures***				
Cohérence des **clôtures***		√		
Unicité des **châssismenuisés**	√		√	√
Cohérence d'ensemble des**percements**	√	√	√	√
Conservation ourestitution des **volets* battants**		√		
Imposition de **lambrequins*** aux fenêtres		√		
Conservation d'une **unité chromatique**			√	√
Principe chromatique				
Interdiction des **extensions*** sur la façade* principale	√	√		
Interdiction de toute **modification**en façade* principale		√	√	√
Préservation del'aspect de la **toiture* d'origine**	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***		√	√	√
Interdiction de l'**ITE en toiture***		√		√

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

	Ensemble n°13	Ensemble n°14	Ensemble n°15	Ensemble n°16
	Ensemble ***SNIVauban***	*Îlot* résidentiel* ***Baudin***	*Îlot* résidentiel* ***Kennedy***	*Immeubles* ***rue Herriot***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale	√	√		√
Respect du **gabarit***			√	
Respect de **l'implantation** ou de **l'alignement***	√	√		
Principe des **espaces non-bâtis**,jardins ou parvis	√	√		
Unicité des **clôtures***	√	√	√	
Cohérence des **clôtures***				
Unicité des **châssismenuisés**	√	√	√	√
Cohérence d'ensemble des **percements**	√	√	√	√
Conservation ourestitution des **volets* battants**			√ (volets* coulissants)	
Imposition de **lambrequins*** aux fenêtres			√	
Conservation d'une **unité chromatique**	√			
Principe chromatique		√	√	√
Interdiction des **extensions*** sur la façade* principale	√	√	√	
Interdiction de toute **modification**en façade* principale	√	√	√	
Préservation del'aspect de la **toiture* d'origine**	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√			
Interdiction de l'**ITE en toiture***				

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2.1. CONSERVATION DE LA SILHOUETTE BÂTIE INITIALE

En cas de démolition totale ou partielle au sein de l'ensemble urbain, il peut être imposé de reconstruire à l'identique afin de garantir l'image architecturale du lieu. La construction* ou ouvrage* doit rechercher une conservation de la silhouette bâtie initiale, en visant une architecture ou un style se mariant parfaitement avec les autres constructions* et ouvrages* de l'ensemble.

4.2.2. RESPECT DU GABARIT*

Les dimensions générales de la construction* ou de l'ouvrage* définissant son enveloppe doivent être respectées (largeur, longueur, hauteur). Les proportions des niveaux doivent être maintenues pour garantir une cohérence vis-à-vis des constructions* et ouvrages* environnants.

4.2.3. RESPECT DE L'IMPLANTATION OU DE L'ALIGNEMENT*

L'ensemble urbain est reconnaissable notamment par une certaine implantation des constructions* et des ouvrages*, soit en retrait* soit à l'alignement* par rapport à la rue. Cette caractéristique doit être maintenue pour préserver l'image depuis la rue (en cas de reconstruction, ou en cas d'extension* ou d'annexes* isolées si ces dernières sont autorisées).

4.2.4. PRINCIPE DES ESPACES NON-BÂTIS, JARDINS OU PARVIS

Les espaces non-bâtis participent à qualifier l'image de l'ensemble urbain concerné. Ils doivent donc être préservés.

Toute extension*, construction* ou ouvrage* nouveau doit être implanté de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière*.

4.2.5. UNICITÉ DES CLÔTURES*

Toutes les clôtures* de l'ensemble urbain doivent respecter le même modèle (même hauteur, même couleur) afin de présenter un aspect homogène unique sur rue.

4.2.6. COHÉRENCE DES CLÔTURES*

Au sein de l'ensemble urbain, les clôtures* peuvent varier dans leur modèle mais doivent présenter une cohérence visuelle entre elles, notamment en termes de gabarit* (même hauteur sur rue) et d'aspect (ajourée, mur bahut…).

4.2.7. UNICITÉ DES CHÂSSIS MENUISÉS

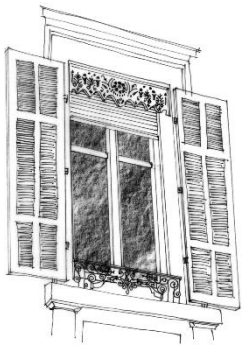
Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent être de même nature et avoir le même modèle sur toutes les façades* et toitures*.

4.2.8. COHÉRENCE D'ENSEMBLE DES PERCEMENTS

Les percements en façade* et en toiture* (toutes baies* confondues : portes et fenêtres) doivent présenter un aspect général équilibré et harmonieux dans leurs dimensions et leurs dispositions, tant entre elles sur la façade* qu'en rapport avec les autres constructions* ou ouvrages* qui composent l'ensemble urbain.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2.9. CONSERVATION OU RESTITUTION DES VOLETS* BATTANTS



Les volets* sont des éléments d'occultation des baies* souvent visibles de l'espace public qui participent de ce fait à l'« habit » général de la façade*. Si la façade* d'origine comporte des volets* battants, coulissants, ou brisés, ces derniers doivent être entretenus, ou remplacés en cas de casse ou de disparition. L'installation de volets* roulants n'est pas interdite dès lors que les volets* d'origine sont maintenus en façade* (cf. croquis).

4.2.10. IMPOSITION DE LAMBREQUINS* AUX FENÊTRES

Si les fenêtres concernées comportent des volets* roulants à caisson, l'installation d'un lambrequin* est obligatoire. Ce dispositif de masque décoratif permet de dissimuler le caisson tout en habillant la façade*.

4.2.11. CONSERVATION D'UNE UNITÉ CHROMATIQUE

Les constructions* et ouvrages* qui composent l'ensemble urbain concerné doivent tous comporter la (ou les) même(s) nuance(s) en façade*. *Strictement le même « uniforme » pour tous les sujets.*

4.2.12. PRINCIPE CHROMATIQUE

Les constructions* et ouvrages* concernés doivent respecter les principes chromatiques définis, c'est-à-dire la répartition et l'alternance des nuances* choisies pour les façades* des constructions* et ouvrages* formant l'ensemble urbain.

4.2.13. INTERDICTION DES EXTENSIONS* SUR LA FAÇADE* PRINCIPALE

Aucune extension* n'est autorisée sur la façade* avant de la construction* et/ou de l'ouvrage*afin de préserver l'image de l'ensemble urbain visible depuis l'espace public.

4.2.14. INTERDICTION DE TOUTE MODIFICATION EN FAÇADE* PRINCIPALE

La façade* principale de chaque construction* et/ou ouvrage* de l'ensemble urbain doit être préservée de tout changement par rapport à son apparence initiale : ni extension*, ni transformation (changement de matériau, modification de proportions, nouveau percement, baie* comblée, élément architectural ou décoratif retiré… interdits).

4.2.15. PRÉSERVATION DE LA TOITURE* D'ORIGINE

La toiture* des constructions* et ouvrages* qualifie l'image de l'ensemble urbain concerné, de par son importance visuelle, sa forme, son matériau et/ou sa couleur. Cette toiture* doit donc être conservée ou reconstruite en respectant les caractéristiques initiales.

4.2.16. INTERDICTION DE L'ITE EN FAÇADE*

L'isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) est interdite.

4.2.17. INTERDICTION DE L'ITE EN TOITURE*

L'interdiction de l'ITE en toiture* vise à préserver l'image d'origine de la toiture* et éviter notamment les effets de lourdeur de la silhouette de toit et de pignon*, consécutifs aux travaux d'isolation.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

PAP 4.3. VILLAS* ET IMMEUBLES

Le présent article s'applique à tous les immeubles et les villas d'intérêt exceptionnel et de grand intérêt (cf : annexe 2.3 des présentes PAP : inventaire des villas* et immeubles et IV.2.b2 du règlement graphique) : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500° En cas de contradiction entre le présent article et les autres prescriptions Architecturales et Paysagères, les règles relatives aux villas* et immeubles priment.*

4.3.1. EXTENSIONS*

Les extensions* des constructions* et ouvrages* d'intérêt exceptionnel ne sont autorisées que sur la façade* arrière. Le projet doit limiter les percements de la façade* d'adossement*.

Concernant les constructions* et ouvrages* de grand intérêt :

- les extensions* adossées* à la façade* principale sur rue ne sont pas autorisées ;
- les extensions* sont autorisées sur les façades* arrières et latérales. Un soin particulier est apporté au projet développé sur la (les) façade(s)* latérale(s). Il doit être intégré à l'architecture d'origine et proportionné au volume du bâti existant. Le projet est conçu dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des bâtiments*.

4.3.2. FAÇADES* (hors toiture*)

4.3.2.1. Dispositions générales applicables aux villas/immeubles d'intérêt exceptionnel ou de grand intérêt

Les **dispositions d'origine**, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique… avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils doivent être, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans l'annexe 2.3 des présentes PAP : inventaire des villas* et immeubles. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé comme tel.

L'**isolation** par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les **percements nouveaux** peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade*, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature* existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques de la construction* et/ou de l'ouvrage*.
Toute condamnation d'ouverture d'origine est interdite sauf au droit des extensions* autorisées.

Le remplacement à l'identique des **menuiseries*** est obligatoire. Les menuiseries* neuves sont réalisées dans le dessin d'origine de la construction* ou en cohérence avec le style architectural du bâtiment. En cas d'impossibilité technique due au mauvais état de l'ouvrage*, leur remplacement à l'identique peut être toléré.

Les portes d'entrée doivent être conservées ou restaurées à l'identique.

Les ferronneries et ouvrages* de serrurerie anciens en relation avec le style architectural de la construction*, doivent être conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle (garde-corps*, défenses*, lambrequins*, barreaux et grilles de protection).

Les éléments de ferronneries nouveaux doivent être identiques aux modèles existants et réalisés dans le même matériau.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.3.2.2. Dispositions applicables aux villas/immeubles d'intérêt exceptionnel

Les percements d'origine doivent être maintenus. S'ils ont été modifiés, ils doivent être restitués dans leurs proportions initiales. Leurs encadrements doivent aussi être reconstitués.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec la construction* et/ou de l'ouvrage* doivent être maintenus et restaurés.

4.3.3. TOITURES*

4.3.3.1. Dispositions générales applicables aux villas/immeubles d'intérêt exceptionnel ou de grand intérêt

a) Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) **Lucarnes***

Les nouvelles lucarnes* doivent être réalisées dans le style des lucarnes* existantes.

Dans tous les cas, le percement doit être plus petit que celui des baies* existantes sur la façade*. Les lucarnes* doivent être axées sur une baie* existante ou sur un trumeau*. Elles doivent être du même matériau de couverture que la construction* et/ou ouvrage* principal, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques, tel que le zinc.

Aucun dispositif d'occultation de type volets* roulants ne peut être rapporté à l'extérieur des lucarnes*. Les caissons de volets* roulants ou de stores* extérieurs sont interdits.

c) Châssis.

Les nouveaux châssis de toit sont autorisés s'ils respectent les prescriptions suivantes :

- Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de comble*.
- Les châssis doivent être de proportion rectangulaire, axés sur une baie* existante ou sur un trumeau*.
- Ils ne sont pas autorisés sur le brisis* des combles* dits "à la Mansart"*.
- Aucun dispositif d'occultation ne peut être rapporté à l'extérieur, y compris les volets* roulants. Seuls, les stores* sont autorisés en cas d'occultation par l'extérieur (volets* roulants interdits).

d) Cheminées.

Les conduits extérieurs rapportés sur la façade* sont interdits.

e) **Tuiles**.

Les tuiles d'origine (taille, couleur et matériaux) doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique. Il en est de même pour les toitures* en ardoise et en zinc à joint debout. Le shingle (bardeau bitumineux*) est interdit.

4.3.3.2. Dispositions applicables aux villas/immeubles d'intérêt exceptionnel

Les lucarnes* d'origine peuvent être conservées et/ou restaurées.

Les lucarnes* existantes cohérentes, si elles sont réalisées avec le style architectural d'origine doivent être conservées, restaurées ou restituées. Dans le cas contraire, elles doivent être supprimées.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.3.4. CLÔTURES* ET ESPACES LIBRES

Les clôtures* doivent être considérées comme une partie constituante de l'image urbaine et architecturale.

La cohérence entre la clôture* et la construction* ou l'ouvrage* protégé est à respecter. Les clôtures* d'origine et/ou cohérentes avec la construction ou la date de construction de l'édifice protégé sont à conserver, restaurer et à restituer en cas d'éléments manquants.

PAP 4.4. PATRIMOINE INDUSTRIEL

Le présent article s'applique à l'ensemble des constructions et ouvrages* industriels recensés comme relevant du patrimoine exceptionnel ou de grand intérêt (cf : annexe 2.4 des présentes PAP: inventaire du patrimoine industriel et IV.2.b2 du règlement graphique : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°). En cas de contradiction entre le présent article et les autres Prescriptions Architecturales et Paysagères, les règles relatives au patrimoine industriel priment.*

4.4.1. Dispositions applicables au patrimoine industriel exceptionnel

Les constructions* et ouvrages*, ou parties de construction* et ouvrage*, relevant de la catégorie d'intérêt « exceptionnel » bénéficient d'une grande protection, ceci afin de valoriser et préserver leurs caractéristiques patrimoniales.

Ce patrimoine industriel est « exceptionnel » soit pour l'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* (volume, façades*, toiture*…), soit pour un élément particulier (structure, modénature*, fronton*…).

Les éléments concernés sont précisés dans le tableau de l'inventaire du patrimoine industriel en annexe 2.4. des présentes PAP.

Ces constructions* et ouvrages* ou éléments qui font patrimoine doivent être préservés et valorisés selon les règles particulières précisées dans le tableau ci-dessous.

4.4.2. Dispositions applicables au patrimoine industriel de grand intérêt

Les constructions* et ouvrages*, ou parties de construction* et ouvrage*, relevant de la catégorie « grand intérêt » bénéficient d'une protection ciblée, ceci afin de valoriser certaines de leurs caractéristiques patrimoniales.

Les éléments concernés sont précisés dans le tableau de l'inventaire du patrimoine industriel en annexe 2.4 des présentes PAP.

Les transformations sont permises dans la mesure où l'esprit de la construction* et/ou de l'ouvrage* (son volume, ses ouvertures…) est respecté et où elles respectent les règles particulières précisées dans le tableau ci-dessous.

4.4.3. Site Historique SACM (Société Alsacienne des Constructions Mécaniques)

Pour tout nouvel ouvrage* ou construction* situé en périphérie du site historique SACM — formé par l'avenue des Trois Chênes, l'avenue des Sciences et de l'industrie, la rue de la Première Armée Française, et la voie ferrée —, et dont les façades* sont visibles depuis le domaine public*, l'ensemble des présentes PAP s'applique (voir IV.2.b du règlement graphique : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°).

L'intérieur du site comportant de nombreuses constructions* et ouvrages* fonctionnels sans intérêt architectural, et peu visibles depuis l'espace public, est exempt des présentes PAP, à l'exception des constructions* et ouvrages* remarquables repérés comme exceptionnel ou de grand intérêt.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Règles particulières applicables au patrimoine industriel remarquable

Numéro du patrimoine industriel	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***
Identification du construction et ouvrage**	***Techn'Hom A***	***Techn'Hom B***	***Techn'Hom C***	***Techn'Hom D***	***Techn'Hom E***	***Techn'Hom F***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale					√	
Maintien de la **lisibilité des façades*** d'origine		√	√	√	√	√
Interdiction d'**extensions* en façades***		√	√	√	√	√
Interdiction d'**extensions* en toiture*** (surélévation)					√	√
Conservation de la **composition des façades*** initiales	√	√	√	√	√	√
Conservation du **type de toiture*** initial					√	
Conservation des **façades* en brique**	√	√	√	√	√	√
Conservation du **dessin des châssis** menuisés d'origine						
Maintien d'une **identité industrielle** des menuiseries*	√	√	√	√	√	√
Interdiction des caissons extérieurs	√	√	√	√	√	√
Conservation des **modénatures*** et appareillage*	√	√	√	√	√	√
Préservation et valorisation d'**autres éléments particuliers décoratifs**		√	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√	√	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en toiture***						

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Numéro du patrimoine industriel	***7***	***8***	***9***	***10***	***11***	***12***
Identification du construction et ouvrage**	***Techn'Hom G***	***Techn'Hom G***	***Techn'Hom I***	***Techn'Hom J***	***Alstom Porte des 3 Chênes***	***Alstom 13***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale				√		
Maintien de la **lisibilité des façades*** d'origine		√	√	√	√	√
Interdiction d'**extensions* en façades***		√	√		√	√
Interdiction d'**extensions* en toiture*** (surélévation)		√				
Conservation de la **composition des façades*** initiales	√	√	√	√	√	√
Conservation du **type de toiture*** initial	√			√		√
Conservation des **façades* en brique**	√	√	√		√	
Conservation du **dessin des châssis** menuisés d'origine	√	√	√	√	√	
Maintien d'une **identité industrielle** des menuiseries*						
Interdiction des caissons extérieurs	√	√	√	√	√	√
Conservation des **modénatures*** et appareillage*	√	√	√	√	√	√
Préservation et valorisation d'**autres éléments particuliers décoratifs**	√	√	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√	√			√	
Interdiction de l'**ITE en toiture***	√	√	√	√	√	√

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Numéro du patrimoine industriel	***13***	***14***	***15***	***16***	***17***	***18***
Identification du construction et ouvrage**	***Alstom 15***	***Alstom 16***	***Alstom 18***	***Alstom 21***	***Alstom 31***	***Alstom 35***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale				√	√	
Maintien de la **lisibilité des façades*** d'origine	√	√	√	√	√	√
Interdiction d'**extensions* en façades***	√	√	√	√	√	√ sauf en pignon*
Interdiction d'**extensions* en toiture*** (surélévation)	√		√			
Conservation de la **composition des façades*** initiales	√	√	√	√	√	√
Conservation du **type de toiture*** initial	√	√	√	√	√	√
Conservation des **façades* en brique**	√		√	√	√	√
Conservation du **dessin des châssis** menuisés d'origine			√			
Maintien d'une **identité industrielle** des menuiseries*	√	√		√	√	√
Interdiction des caissons extérieurs	√	√	√	√	√	√
Conservation des **modénatures*** et appareillage*	√	√	√	√	√	√
Préservation et valorisation d'**autres éléments particuliers décoratifs**	√		√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√	√	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en toiture***						

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Numéro du patrimoine industriel	***19***	***20***	***21***	***22***	***23***	***24***
Identification du construction et ouvrage**	***Alstom 37***	***Alstom 301***	***Alstom 66***	***Alstom 74***	***Alstom 660***	***Bonneterie rue du Rhône***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale	√			√	√	√
Maintien de la **lisibilité des façades*** d'origine	√	√	√		√	√
Interdiction d'**extensions* en façades***	√	√ sauf en pignon*	√	√	√	√ en pignon*
Interdiction d'**extensions* en toiture*** (surélévation)	√			√	√	√
Conservation de la **composition des façades*** initiales	√	√	√		√	√
Conservation du **type de toiture*** initial	√		√	√	√	√
Conservation des **façades* en brique**	√	√	√	√	√	√
Conservation du **dessin des châssis** menuisés d'origine					√	
Maintien d'une **identité industrielle** des menuiseries*	√	√	√	√	√	
Interdiction des caissons extérieurs	√	√	√	√	√	√
Conservation des **modénatures*** et appareillage*	√		√	√	√	√
Préservation et valorisation d'**autres éléments particuliers décoratifs**	√		√	√		√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√		√	√	√	
Interdiction de l'**ITE en toiture***	√			√		√

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Numéro du patrimoine industriel	***25***	***26***	***27***	***28***	***29***
Identification du construction et ouvrage**	***Anciens abattoirs***	***Brasserie Wagner***	***Parc technologique***	***Garages rue Ph. Berger***	***Garages / annexe* rue Marceau***
Conservation de la **silhouette bâtie** initiale	√	√		√	√
Maintien de la **lisibilité des façades*** d'origine	√		√	√	√
Interdiction d'**extensions* en façades***	√	√	√	√	√
Interdiction d'**extensions* en toiture*** (surélévation)	√	√	√	√	√
Conservation de la **composition des façades*** initiales	√	√	√	√	√
Conservation du **type de toiture*** initial	√	√	√	√	√
Conservation des **façades* en brique**		√	√		√
Conservation du **dessin des châssis** menuisés d'origine			√		
Maintien d'une **identité industrielle** des menuiseries*	√	√			√
Interdiction des caissons extérieurs	√	√	√	√	√
Conservation des **modénatures*** et appareillage*		√	√	√	√
Préservation et valorisation d'**autres éléments particuliers décoratifs**				√	√
Interdiction de l'**ITE en façade***	√	√	√	√	√
Interdiction de l'**ITE en toiture***	√			√	√

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.4.1. CONSERVATION DE LA SILHOUETTE BÂTIE INITIALE

En cas de démolition totale ou partielle de la construction* et/ou de l'ouvrage*, il peut être imposé de reconstruire à l'identique afin de pérenniser l'image architecturale du lieu. La construction* doit rechercher une conservation de la silhouette bâtie initiale.

4.4.2. MAINTIEN DE LA LISIBILITÉ DES FAÇADES* D'ORIGINE

En cas d'intervention sur la construction* et/ou l'ouvrage* (travaux de réfection, transformation, extension*…), les façades* d'origine (hors toiture*) doivent être préservées et valorisées, afin de garantir l'identification visuelle historique. Si les travaux sont de nature à transformer la construction* et/ou l'ouvrage*, l'image architecturale finale doit permettre de reconnaître les façades* d'origine.

4.4.3. INTERDICTION D'EXTENSIONS* EN FAÇADES*

Aucune extension* n'est autorisée sur les façades* afin de préserver l'image de la construction* et/ou de l'ouvrage* et son volume bâti (sauf mention particulière dans le tableau d'inventaire en annexe 2). Les constructions* et ouvrages* formant un alignement* entre eux par leur façade* (le front Est du site le long de la voie ferrée, et en cœur de site du bât. 21 au 31) ne peuvent avoir d'extension* sur ces façades*. Si une ou des extensions* existent déjà, aucune autre extension* n'est autorisée.

4.4.4. INTERDICTION D'EXTENSIONS* EN TOITURE* (SURÉLÉVATION)

Aucune extension* n'est autorisée en toiture* : ni rajout de volume bâti (quels que soient l'implantation et les dimensions), ni surélévation d'étage.

4.4.5. CONSERVATION DE LA COMPOSITION DES FAÇADES* INITIALES

Les façades* de l'ouvrage* ou de la construction* doivent conserver les grandes lignes de leur dessin : rythme des travées*, ordonnancement des baies*, découpages visuels des étages…

4.4.6. CONSERVATION DU TYPE DE TOITURE* INITIAL

En cas de transformation ou de travaux de réfection de la toiture* de la construction* ou de l'ouvrage*, la forme de toiture* initiale doit être préservée : à bâtière, en voûte, en terrasse, etc…

4.4.7. CONSERVATION DES FAÇADES* EN BRIQUE

Si la construction* ou ouvrage* comporte des façades* en brique apparente (que ce soit pour des pans entiers ou quelques éléments seulement), la brique doit être conservée, même en cas de travaux ou de transformation (elle ne peut pas être recouverte par du crépi par exemple).

La brique apparente en façade* doit être préservée et conservée dans son aspect et notamment sa couleur naturelle.

4.4.8. CONSERVATION DU DESSIN DES CHÂSSIS MENUISÉS D'ORIGINE

Les ouvertures des portes, et surtout celles des fenêtres, doivent comporter le même dessin des menuiseries* d'origine.

4.4.9. MAINTIEN D'UNE IDENTITÉ INDUSTRIELLE DES MENUISERIES*

En cas de changement et de modification des menuiseries* des baies*, ces dernières doivent présenter un caractère rappelant l'esprit industriel du lieu.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Ainsi, les menuiseries* peuvent être transformées sous condition que leur dessin conserve le caractère industriel de la façade*.

Les menuiseries* doivent être de couleur sombre (exemple : RAL 7022, RAL 7016…).

4.4.10. INTERDICTION DES CAISSONS EXTÉRIEURS

L'installation de volets* roulants ne doit pas entraîner de pose de caisson en façade* visible depuis l'extérieur. Cette disposition s'applique pour toutes les baies* : fenêtres et portes. Il en est de même pour les portes sectionnelles, dont le caisson ne doit pas être apparent en façade*.

Par ailleurs, il est interdit de masquer la partie supérieure des baies* (imposte, plénum) par un dispositif opaque.

4.4.11. CONSERVATION DES MODÉNATURES* ET APPAREILLAGE*

Modénatures* et appareillages* sont des éléments qualitatifs de la façade*. Ils doivent être préservés. Toute intervention technique ou décorative sur la façade* doit en tenir compte, les respecter et les valoriser dans leur ensemble. En aucun cas ils ne doivent être dissimulés, recouverts ou détruits.

4.4.12. PRÉSERVATION ET VALORISATION D'AUTRES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DÉCORATIFS

Outre les modénatures*, d'autres éléments de la façade* l'enrichissent parfois. Qu'ils soient de nature décorative, informative (table gravée de la date de la construction* par exemple), ou structurelle (charpente apparente, tête de tirant, poteaux engagés par exemple), ils sont à préserver et valoriser. Toute intervention opérée en façade* ne doit pas conduire à les faire disparaître.

4.4.13. INTERDICTION DE L'ITE EN FAÇADE*

L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) est interdite.

4.4.14. INTERDICTION DE L'ITE EN TOITURE*

L'interdiction de l'ITE en toiture* vise à préserver l'image d'origine de la toiture* et éviter notamment les effets de lourdeur de la silhouette de toit et de pignon*, consécutifs aux travaux d'isolation.

PAP 4.5. ARBRES ET PATRIMOINE VÉGÉTAL

Rappel : En application du premier alinéa de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, et de l'article R.421-23 h), doivent être précédés, s'ils ne sont pas soumis à permis, d'une ***déclaration préalable*** *les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

4.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX PLANTATIONS

En règle générale, le choix de **l'emplacement des arbres** doit prendre en compte le développement racinaire et du houppier* afin d'assurer des conditions de pousse optimales. Ainsi, le traitement des pieds d'arbres doit être soigné et adapté aux besoins des plantations.
Lorsque les arbres à planter se situent en bordure de domaine public*, ceux-ci doivent prendre en compte la présence des candélabres et autres poteaux électriques afin que leur développement à long terme ne provoque pas de problèmes de gestion des réseaux.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Le choix des essences d'arbres à planter doit se faire dans l'objectif de constituer ou conserver un patrimoine vert de qualité, tant dans sa diversité que dans sa persistance.

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre*, les arbres doivent être plantés dans des fosses d'1m/1m minimum et protégés, le cas échéant, par des dispositifs antichocs particulièrement s'ils sont disposés près de place de parking.

4.5.2. PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL

Les plantations jouent un rôle plus que de confort ; certaines structurent l'espace et le paysage (alignement* d'arbres), et peuvent créer de véritables repères visuels ou d'identification au quartier ou à la ville ; tandis que d'autres présentent un grand intérêt patrimonial de par leur essence et/ou leurs caractéristiques (port, âge, ampleur,...).
Aussi, de telles plantations ont été repérées et inscrites comme éléments patrimoniaux de Belfort au même titre que des éléments construits et bénéficient d'un régime de protection adapté à la qualité de ces éléments, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

4.5.2.1. Patrimoine végétal exceptionnel

Les prescriptions du présent article s'appliquent au patrimoine végétal exceptionnel (cf : annexe 2.5 des présentes PAP: inventaire du patrimoine végétal exceptionnel et IV.2.b2 du règlement graphique : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°).

Abattage d'arbre

Aucun abattage d'arbre n'est autorisé sauf pour raisons sanitaires graves ou en cas de danger pour les personnes ou les biens. En cas d'abattage, la replantation doit être étudiée au cas par cas, l'objectif étant de retrouver et conserver l'intérêt patrimonial de ces espaces verts.

Les aménagements et projets de constructions* ou ouvrages* contigus

Les aménagements et projets de constructions* ou ouvrages* jouxtant un arbre remarquable ou une zone protégée :

- doivent respecter une zone de développement (volume aérien et système racinaire) de ces éléments. Cette zone pourra, selon les cas, représenter jusqu'à 3 fois la projection du houppier* au sol ;
- ne doivent pas nécessiter de tailles radicales, de réduction forte du volume des arbres protégés risquant de les fragiliser ou les affaiblir ;
- ne doivent pas aboutir à l'imperméabilisation du sol du périmètre rapproché (défini au plan de zonage) et ce, jusqu'à 3 fois la projection du houppier* au sol.

4.5.2.2. Patrimoine végétal remarquable.

Les prescriptions du présent article s'applique au patrimoine végétal remarquable localisé comme tel dans le règlement graphique (cf : IV.2.b2 : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°).

Seuls les aménagements publics de type réseaux ou voiries ainsi que les entretiens courants de la végétation et les interventions pour raisons phytosanitaires peuvent être autorisés.

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Dans l'hypothèse où ces travaux entraînent l'abattage de cette végétation, celle-ci doit être remplacée de manière à ne pas altérer la qualité du site protégé et à recréer l'alignement* sur la voie* ou à s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.

4.5.2.3. Groupes scolaires et enceintes sportives extérieures

Dans l'ensemble des enceintes sportives extérieures* et des établissements scolaires* disposant d'un espace extérieur, l'aménagement de ceux-ci doit contribuer à conserver et/ou à améliorer leur qualité environnementale.
Aussi, chaque arbre abattu doit être remplacé par un nouvel arbre. Sauf en cas de contraintes fonctionnelles (utilisation de l'espace en lien avec la vocation de l'établissement, impossibilité d'entretien, ...), l'aménagement doit assurer la pérennité et le bon développement des plantations (aire de développement suffisant, traitement des pieds d'arbres adaptés...).

PAP 4.6. ESPACES NATURELS OU PAYSAGERS À PROTÉGER

Rappel : En application du premier alinéa de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, et de l'article R.421-23 h), doivent être précédés d'une ***déclaration préalable*** *les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

Néanmoins, pour les espaces boisés, conformément aux articles L.421-4 et R.4231-23-2 du code de l'urbanisme la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dece code ;
4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Ainsi, pour les boisements ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion (ONF ou privé), les coupes et abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4.6.1. ESPACES BOISÉS REMARQUABLES

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux espaces boisés remarquables localisés localisé comme tels dans le règlement graphique (cf : IV.2.b2 : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°).

Les boisements concernés font l'objet d'une protection du fait de leur intérêt écologique (patrimonialité écologique et/ou participation à la fonctionnalité des continuités écologiques).

Seuls les aménagements publics de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés.

Le type d'occupation du sol en place (boisement ou mosaïques de milieux) doit être préservé et entretenu, avec l'objectif de maintenir ou d'améliorer la qualité et la diversité du milieu (ou, le bon état de conservation), ainsi que sa fonctionnalité écologique (préservation et/ou d'amélioration de la trame verte et bleue).

Dans un objectif de développement durable, les coupes régulières (tous les 10 à 20 ans) devront être limitées autant que possible pour permettre une diversification en termes d'âges (arbresjeunes et évolution de vieux bois, favorables au gîte de la faune). Des coupes d'entretien peuvent donc être autorisées, notamment au niveau des transitions ; il est recommandé d'entretenir des lisières structurées et diversifiées (ourlets herbacés et ourlets arbustifs), ce qui peut nécessiter

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

des actions de régression du milieu, dont des coupes de ligneux, sur des pas de temps variables (3 à 10 ans environ, selon le type de végétation).

Lorsque ces espaces font l'objet d'un plan de gestion (aménagement forestier), celui-ci doit être adapté aux enjeux biologiques.

4.6.2. AUTRES MILIEUX À ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Les prescriptions du présent article s'applique aux milieux à enjeux écologiques localisés, sous l'intitulé « autres milieux à enjeux écologiques » dans le règlement graphique (cf : IV.2.b2 : Plan du patrimoine remarquable protégé au 1/7000° et ses planches au 1/2500°).

Les milieux concernés font l'objet d'une protection du fait de leur intérêt écologique : patrimonialité écologique (prairies et pelouses sèches, mosaïques diversifiées de milieux) et/ou participation à la fonctionnalité des continuités écologiques (« sous-trame » des milieux ouverts / des milieux secs).

Seuls les aménagements publics de type réseaux ou cheminements doux peuvent être autorisés.

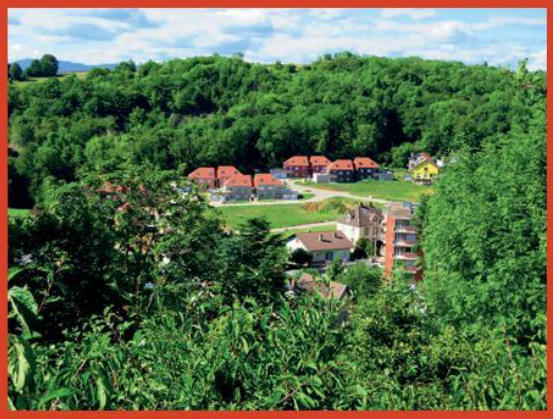
Le type d'occupation du sol en place (prairies, pelouses sèches, plan d'eau ou mosaïques de milieux) doit être préservé et entretenu, avec l'objectif de maintenir ou d'améliorer la qualité et la diversité du milieu (ou, le bon état de conservation), ainsi que sa fonctionnalité écologique (objectif de préservation et/ou d'amélioration de la trame verte et bleue). Tout retournement de prairies (pour une conversion en cultures annuelles, par exemple) est interdit.

Certains des sites concernés font déjà l'objet de mesures de gestion (pelouses de la Miotte, pelouses de la Justice, pelouses du Château). La présente prescription s'inscrit dans leur continuité.
Sur les secteurs non concernés par des plans de gestion, la présente prescription est compatible avec le maintien d'une exploitation fourragère extensive (prairies des Perches, prairies entre les collines de la Miotte et de la Justice).

** les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

VILLE DE BELFORT
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV.1.d.
RÈGLEMENT PAR ZONE



Dossier d'approbation

Octobre 2026

PLU PLAN LOCAL BELFORT 2030

VILLE DE BELFORT
BELFORT.FR

RÈGLEMENT PAR ZONE

Nota Bene :
- Les illustrations graphiques insérées dans les présentes Dispositions Générales n'ont, sauf dispositions contraires clairement précisées au-dessus du croquis concerné, pas de valeur réglementaire. Elles n'ont qu'une vocation pédagogique d'explication et d'illustration des règles.
- Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 7

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 7

UA1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 7

UA 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

UA 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 9

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 9

UA 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 9

UA 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 13

UA 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 15

UA 7.- EMPRISE AU SOL* 15

UA 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* 16

II.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

UA 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 17

UA 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 17

UA 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 17

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 19

UA 12.- ACCÈS ET VOIRIE 19

UA 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 19

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 20

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 20

UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 20

UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 21

UB 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 22

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 22

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 22

UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 23
UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 27
UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 30
UB 7.- EMPRISE AU SOL* 31
UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 32
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 34
UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 34
UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 34
UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 34
UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE 36
UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 38
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 38
UC 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 38
UC 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 38
UC 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 39
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 39
II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* 39
UC 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 39
UC 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 40
UC 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 40
UC 7.- EMPRISE AU SOL* 40
UC 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 40
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 41
UC 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 41
UC 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 41
UC 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 42
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 42
UC 12.- ACCÈS ET VOIRIE 42
UC 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 42
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 43
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 43
UE 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 43
UE 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 44
UE 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 44
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 45

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 45

UE 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 45

UE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 46

UE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 48

UE 7.- EMPRISE AU SOL* 48

UE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 48

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 51

UE 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 51

UE 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 51

UE 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 52

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 53

UE 12.- ACCÈS ET VOIRIE 53

UE 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 54

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY 55

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 55

UY 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 55

UY 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 55

UY 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 56

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 56

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 56

UY 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 56

UY 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 57

UY 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 57

UY 7.- EMPRISE AU SOL* 58

UY 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 58

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 58

UY 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 58

UY 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 58

UY 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 58

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 59

UY 12.- ACCÈS ET VOIRIE 59

UY 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 59

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU 61

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 61

UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 61

UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 61

UU 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 62
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 62
II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 62
UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 63
UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 67
UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 71
UU 7.- EMPRISE AU SOL* 71
UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* 71
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 72
UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 72
UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 72
UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 72
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 74
UU 12.- ACCÈS ET VOIRIE 74
UU 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 74
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL 75
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 75
UL 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 75
UL 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 75
UL 3 . MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 76
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES urbaines, architecturales, environnementales et PAYSAGÈRES 76
II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 76
UL 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 77
UL 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 77
UL 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 77
UL 7.- EMPRISE AU SOL* 77
UL 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 78
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 78
UL 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 78
UL 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 78
UL 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 78
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 79
UL 12.- ACCÈS ET VOIRIES 79
UL 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP 80
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 80
UP 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 80

UP 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 80
UP 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 81
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 81
II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 81
UP 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 81
UP 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 82
UP 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE 82
UP 7.- EMPRISE AU SOL* 82
UP 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* 82
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 82
UP 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 82
UP 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 83
UP 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 83
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 83
UP 12.- ACCÈS ET VOIRIES 83
UP 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 84
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS 84
N 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS 84
N 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 84
N 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 87
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 87
II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 87
N 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES 88
N 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* 88
N 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* 89
N 7.- EMPRISE AU SOL* 89
N 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* 90
II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 91
N 9.- ASPECT EXTÉRIEUR 91
N 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES 92
N 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 92
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 93
N 12.- ACCÈS ET VOIRIES 93
N 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 93

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA comprend trois secteurs :

UAv : la Vieille-Ville,

UAa : le centre et le quartier Carnot,

UAb : en partie les faubourgs Jean-Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et le quartier du Fourneau.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans cette zone, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

Les grands principes guidant l'aménagement du site de l'ancien hôpital sont précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle N° 2.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UA1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. L'exploitation agricole et forestière.

1.2. Le commerce de gros.

1.3. L'industrie.

1.4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.

1.5. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7. Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement du projet).

1.8. Les multiplexes*.

1.9. Les stations de lavage de véhicules.

1.10. Dans le secteur UAa, l'habitation en rez-de-chaussée des bâtiments situés le long du faubourg de France (du n° 1 au n°39 et du n°2 au n°56).

UA 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.

2.2. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

2.3. Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisports type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m^2.

2.4. Les entrepôts s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.

2.5. Les parkings silos* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.

2.6. Dans le secteur UAv, les vérandas* et sas extérieurs à condition qu'ils n'empiètent pas sur le domaine public* et qu'ils présentent une architecture soignée et soient réalisés avec la structure la plus fine possible.

2.7. Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc » *(voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.*
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, …) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

2.8. Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

2.9. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

UA 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. La destination des constructions* sur l'axe Gare/Citadelle est réglementée de manière à assurer un développement harmonieux du commerce et de l'habitat en centre-ville afin d'y préserver une bonne diversité commerciale.

Ainsi, sont interdites le long de l'axe de préservation de la diversité commerciale tel que défini au plan de zonage, les extensions ou implantations nouvelles (y compris par changement d'affectation) des activités citées ci-dessous et dont l'entrée ou la vitrine se situe en rez-de-chaussée des façades* concernées (les fonds de cour ne sont pas touchés par cette interdiction).

Les activités concernées par le présent article sont, selon la Nomenclature Économique de Synthèse (NES) :
- les industries visées aux catégories EB, EC, ED, EE, EF ; EG et EH (agricoles et alimentaires, de biens de consommation, automobiles, de biens d'équipement, des biens intermédiaires, énergie, construction),
- les agences de voyages (EK08),
- les activités financières (EL),
- les activités immobilières (EM)

- les services aux entreprises visés aux catégories EN2, EN3 et EN4 (activités de conseils et assistance, services opérationnels et recherche et développement) ;
- les activités liées à l'éducation, la santé et l'action sociale (EQ)

3.2. La transformation d'un local à usage d'habitation situé au-dessus du 1er étage, en entrepôt ou en remise, est interdite le long des axes suivants : Faubourg de France, Faubourg des Ancêtres et Faubourg de Montbéliard jusqu'à la rue Kœchlin (à l'exception des activités exercées à domicile).

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…).

UA 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES*

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

4.1. IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT*

4.1.1. Les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,…) doivent, sauf exceptions prévues à l'article 4.2 ci-dessous, être édifiés à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans la mesure où il existe, dans une voie*, des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement* des constructions* ou ouvrages* existants.

4.1.2. Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades* des constructions* ou ouvrages* nouveaux peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement* sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que plus de la moitié du linéaire de la façade* de chaque niveau soit implantée à l'alignement* ;

- que l'alignement* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures*, murettes, végétation, balcons*, oriels* ...).



4.2. IMPLANTATIONS EN RETRAIT* DE L'ALIGNEMENT*

4.2.1. À l'exception du Faubourg de France et des rives de la Savoureuse, des implantations en retrait* de l'alignement* ou en organisation discontinue peuvent être autorisées dans les cas suivants :

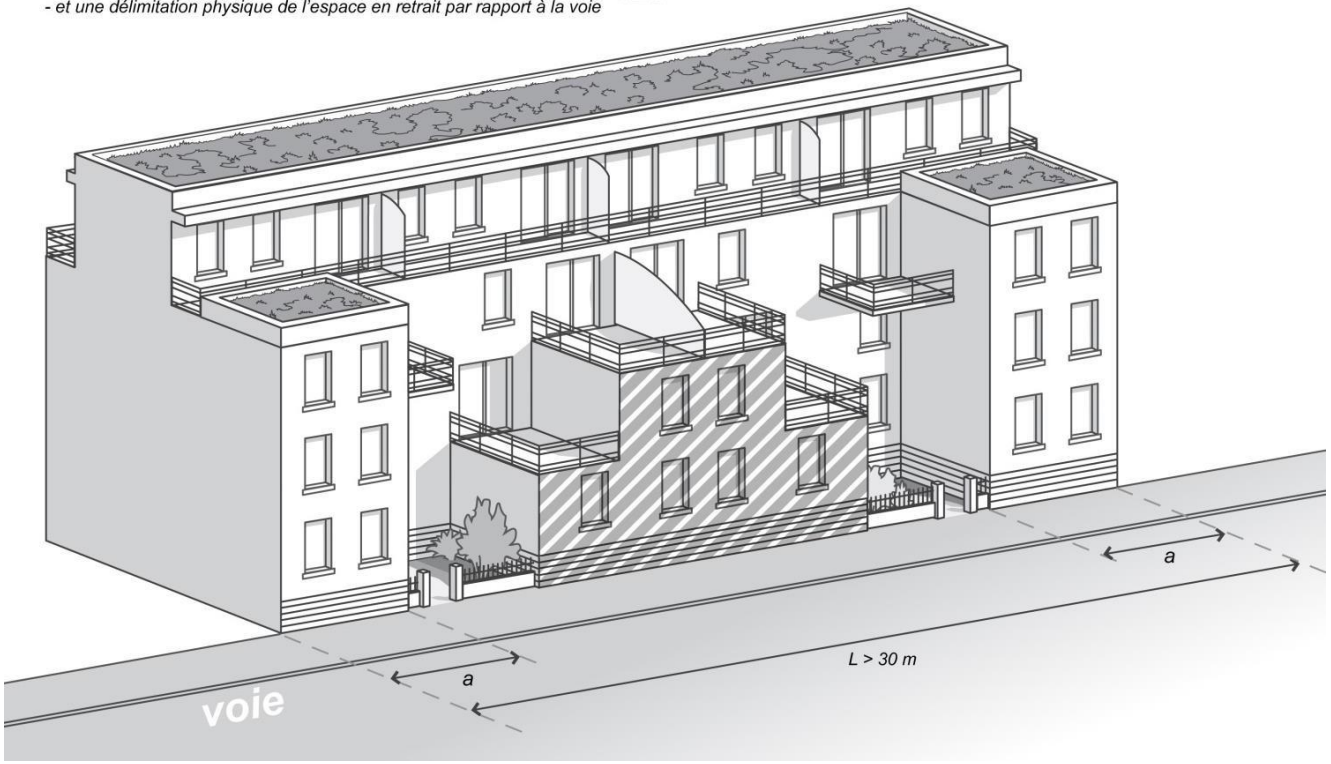
- lorsque le projet de construction intéresse un terrain* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :

.que la construction* ou l'ouvrage* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade* concernée par l'alignement,

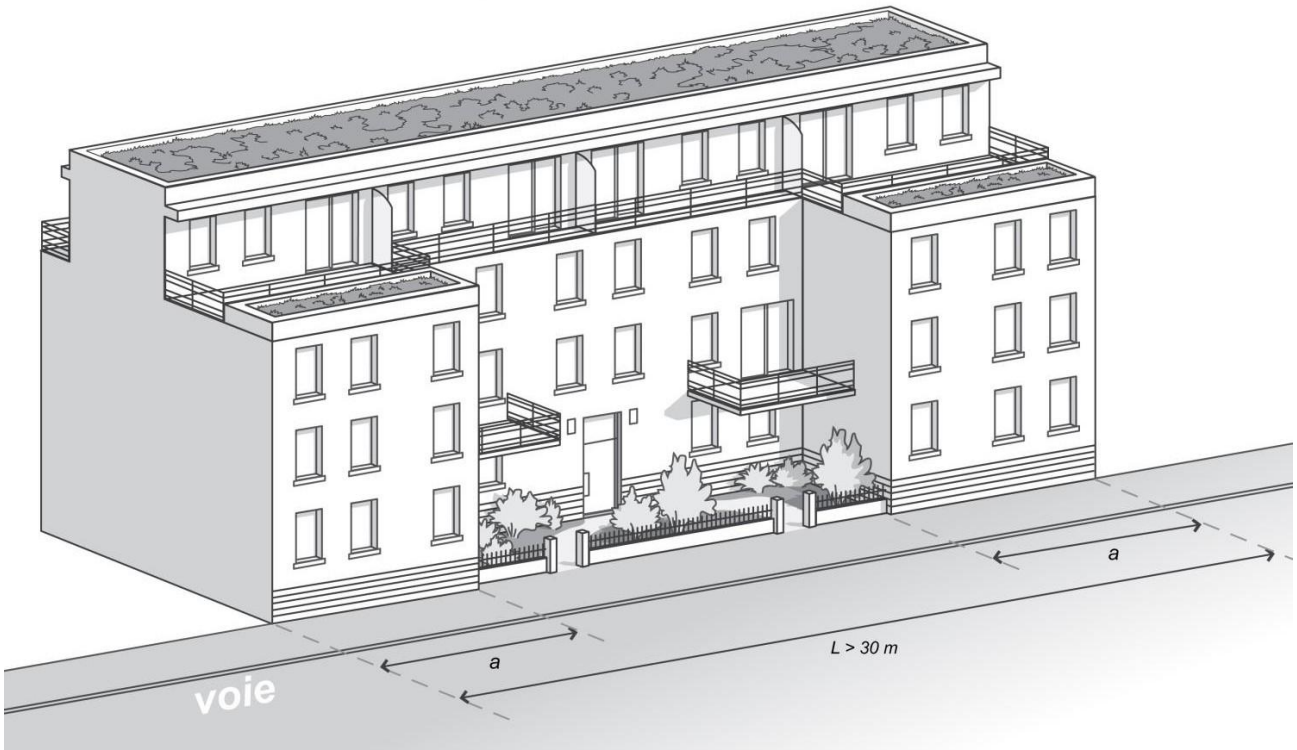
.que la surface du bâti construit à l'alignement* représente 50 % minimum de la façade* (hors attiques*) concernée par l'alignement

.qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement* soit prévu (clôtures*, murettes, végétation, traitement du sol...)

***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % ( ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



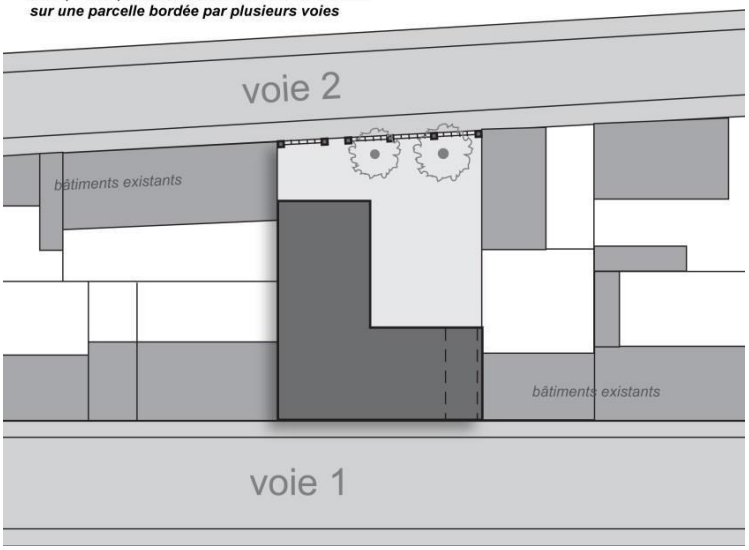
- lorsque le projet de construction ou d'ouvrage* jouxte un ou des ouvrages* ou constructions* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* existant ;

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* ;

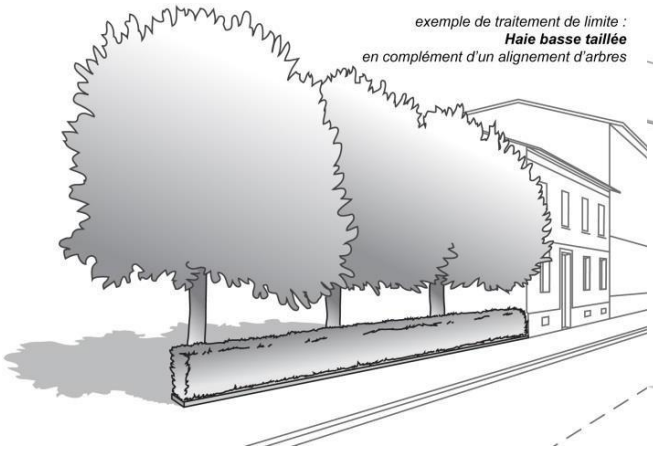
- lorsqu'il s'agit d'une construction* ou d'un ouvrage* en 2ème ligne* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière*.

4.2.2. Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes* ou bordées par plusieurs voies*, les constructions* ou ouvrages* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement* d'une seule des voies*, à condition que l'alignement* sur les autres voies* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture* ou autre).

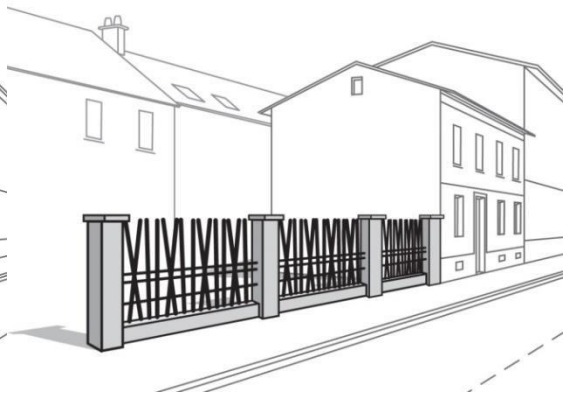
exemple d'implantation d'une construction nouvelle
sur une parcelle bordée par plusieurs voies



exemple de traitement de limite :
Haie basse taillée
en complément d'un alignement d'arbres



exemple de traitement de limite :
Grille urbaine



4.2.3. Les annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ….) doivent s'implanter en deuxième ligne* par rapport à la construction principale.

4.2.4. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

UA 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. DANS UNE BANDE DE 16 METRES comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*) :

5.1.1 Par rapport aux limites latérales

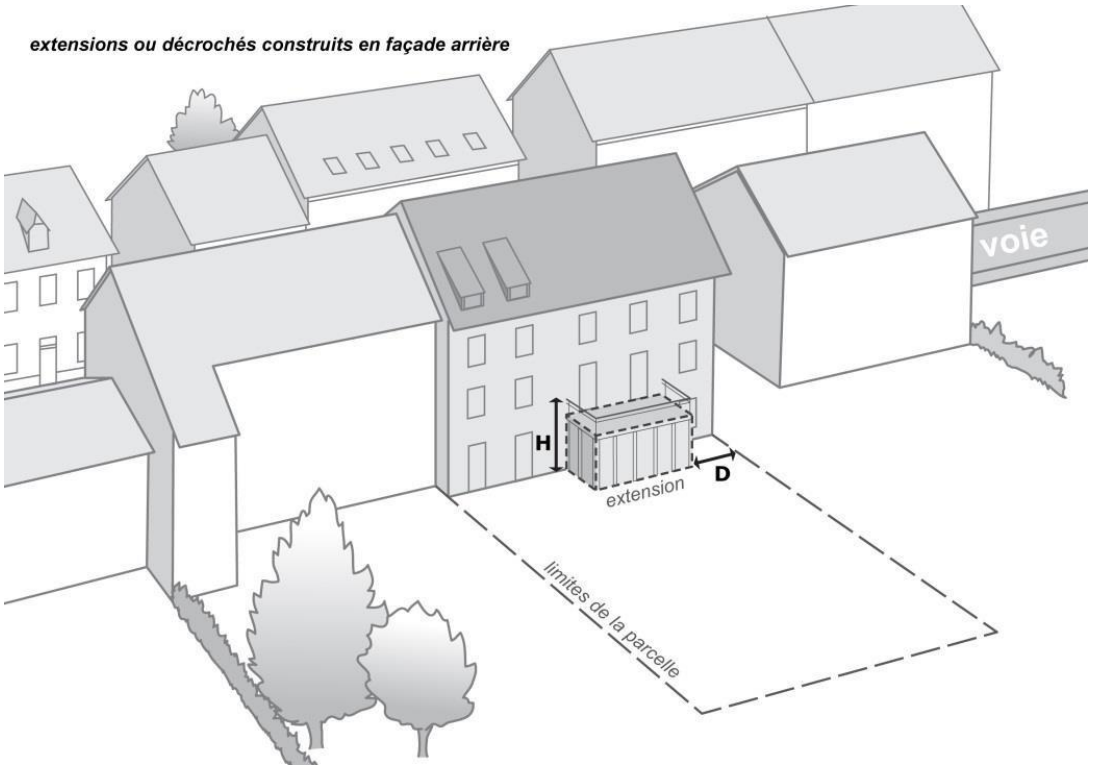
5.1.1.1. Sauf exceptions visées aux articles suivants, les constructions* et ouvrages* doivent être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

5.1.1.2. Les constructions* ou ouvrages* édifiés en façade* de rue* sont autorisés à s'accoler à l'une des deux limites latérales à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'autre limite dans les cas suivants :

- lorsque le terrain* présente un linéaire sur la voie* supérieur à 20 mètres,
- lorsque la morphologie du bâti environnant le justifie (fenêtre en pignon*, par exemple).

5.1.1.3. En façade* arrière (par rapport à la façade sur rue*), les décrochés et les extensions* de faible importance peuvent ne pas être édifiés en limites latérales à condition de respecter une distance D mini = H/2 avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point du décroché ou de l'extension*, hors débords de toit, et D étant la distance de celui-ci avec la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales pour le calcul de Dmini = H/2 mini 3 et illustration ci-dessous)



5.1.1.4. Les constructions* ou ouvrages* édifiés en deuxième ligne* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière*, doivent respecter les dispositions de l'article **5.2.** ci-dessous.

5.1.2. Par rapport au fond de parcelle.

5.1.2.1. Les constructions* et ouvrages* en limite :

Les constructions* et ouvrages* sont autorisés sur limites séparatives* ou d'emprise publique* :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

  (Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou de l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

  (Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles, sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale d'1.90 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

5.1.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance D mini = H/2 avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2. AU-DELA DE LA BANDE DE 16 METRES comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*).

5.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite.

Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés sur limites séparatives* ou d'emprise publique* :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

  (Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et hétant la hauteur de la construction*, ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent de l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

5.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs aux limites séparatives* ou d'emprise publique*.

Les constructions et ouvrages* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives* ou d'emprise publique** d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

UA 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour cequi concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m^2.

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

UA 7.- EMPRISE AU SOL*

7.1. SECTEUR UAv

Il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale.

7.2. SECTEUR UAa

L'emprise au sol* est limitée à 80% de l'unité foncière* pour les terrains* d'une superficie supérieure à 500 m^2.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain* est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement*.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

7.3. SECTEUR UAb

L'emprise au sol* est limitée :

- pour les unités foncières* d'une superficie allant jusqu'à 300 m² : à 80 % de leur surface ;
- pour les unités foncières* d'une superficie comprise entre 301 et 600 m² : soit à 70 % de leur surface soit à 240 m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières* d'une superficie comprise entre 601 m² et 1000 m² : soit à 60 % de leur surface soit à 420 m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières* d'une superficie supérieure à 1.000 m² : soit à 50 % de leur surface soit à 600 m², la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement*.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

UA 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES*

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

Les règles de hauteurs minimales ne s'appliquent qu'aux façades sur rue* des constructions* et ouvrages* édifiés en première ligne.

Dans le cas de droit de vue existant, la construction* ou l'ouvrage* peut être exempté des prescriptions concernant les hauteurs minimales à condition de s'en approcher au maximum.

8.1. SECTEUR UAv

8.1.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+3 : rez-de-chaussée + 3 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec la possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables.

8.1.2 Hauteur minimale

La hauteur est fixée à un minimum de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec la possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables.

8.2. SECTEUR UAa

8.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

8.2.2. Hauteur minimale

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des deux constructions* voisines situées dans la zone UAa et présentant leur façade* sur le même côté de la voie*.
Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel*.

Le long des rives de la Savoureuse ou d'une voie* bordant la savoureuse, la hauteur minimale autorisée est fixée à R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) (étages droits) avec possibilité de réaliser des combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

8.3. SECTEUR UAb

8.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+4 : rez-de-chaussée + 4 étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité d'aménager un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

8.3.2. Hauteur minimale

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des deux immeubles voisins situées dans la zone UAb et présentant leur façade* sur le même côté de la voie*.
Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel*.

Le long des rives de la Savoureuse ou d'une voie* bordant la savoureuse, la hauteur minimale autorisée est fixée à R+2 : rez-de-chaussée + 2 étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser des combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

II.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UA 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Règles édictées par les Normes de Stationnement.

UA 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

11.1.1. Règles quantitatives

Le coefficient de biotope par surface (CBS)* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais:

- d'une surface de pleine terre*, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m^2.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

Secteur UAv :

Aucun coefficient de biotope par surface* n'est fixé.

Secteur UAa :

Les unités foncières* supérieurs à 500 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égal à 15% de l'unité foncière* sans minimum de pleine terre*.

Secteur UAb :

- les unités foncières* inférieures ou égales à 300 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égale à 15% de l'unité foncière* dont 10% en pleine terre*,
- les unités foncières* comprises entre 301 m² et 600 m² doivent disposer d'un CBS* aumoins égale à 25% de l'unité foncière* dont 20% en pleine terre*,
- les unités foncières* comprises entre 601 m² et 1000 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égale à 30% de l'unité foncière* dont 25% en pleine terre*,
- les unités foncières* supérieures à 1000 m² doivent disposer d'un CBS* au moins égale à 40% de l'unité foncière* dont 30% en pleine terre.

11.1.2. Dispositions particulières

11.1.2.1. Constructions*, ouvrages*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions*, ouvrages* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions*, ouvrages*, installations ou équipement doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

11.1.2.2. Travaux sur des constructions* ou ouvrages* existants ou unités foncières* déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions* ou ouvrages* existants (surélévation, extension*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions* ou ouvrages* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière*, le CBS* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions*, ouvrages* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS* de l'ensemble de l'unité foncière* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails en secteur UAb

Les constructions* et ouvrages* à vocation principale (plus de 50% de la surface de plancher*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m^2,

- 25% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre*, pour les unités foncières* supérieures à 600 m^2.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

Les surfaces libres situées dans les marges de recul* des constructions* ou des ouvrages* par rapport à l'alignement* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple),

- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ….).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA 12.- ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

UA 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB comprend quatre secteurs :

UBa : les quartiers d'urbanisme collectif,

UBb : les quartiers d'habitat des faubourgs,

UBc : les quartiers d'habitat diffus.

UBd : le secteur du site de l'ancienne laiterie.
Ce secteur est situé entre les rues de Marseille et de la 5ème DB. Ses conditions d'aménagement sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle N° 2.
Il est également concerné par les servitudes de protection des canaux instituées par arrêté préfectoral n°845 en date du 13 avril 1971 et modifié le 18 septembre 2014.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UB, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

1.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement du projet).
- Les multiplexes*.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

1.2. EN SECTEUR UBd

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les stations de lavage de véhicules.

- Les constructions* et ouvrages* le long de la rue de Marseille, dans l'angle Nord/Ouest, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

- Les garages en bande (plus de 2 garages).

UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.

- L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisports type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m^2.

- Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.

- Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service existante,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.

- Les parkings silos* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.

- Les terrains ou emprises repérés en tant que zones de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.

- **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc** » (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
  Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important..

- Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
  La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.2. EN SECTEURS UBb et UBc

La surface de vente ou la surface de plancher* sont limitées pour les destinations suivantes :
- pour l'artisanat : à 300 m² de surface de plancher*,
- pour le commerce de détail : à 200 m² de surface de vente,
- pour les services isolés* : à 200 m² de surface de plancher*.

2.3. EN SECTEUR UBd

Les garages à condition qu'ils soient intégrés dans le volume bâti ou accolés à celui-ci.

UB 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur **UBa** est susceptible de voir se réaliser des transformations dans le cadre de la politique de la ville. Celles-ci doivent être favorables au développement de la mixité fonctionnelle et sociale.

Celles-ci peuvent notamment :
- susciter des démolitions de bâti et des restructurations des espaces publics ou communs,
- susciter des réaménagements de voiries et d'unités foncières*,
- introduire des constructions d'habitat de type individuel discontinu ou en bande,
- faire évoluer ou créer des activités de proximité à des fins de commerce, d'équipements et de services,
- établir des activités et des services destinés à ouvrir le secteur à d'autres usagers et utilisateurs, sous réserve de préserver le caractère résidentiel existant.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives (hors UBd) :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…).

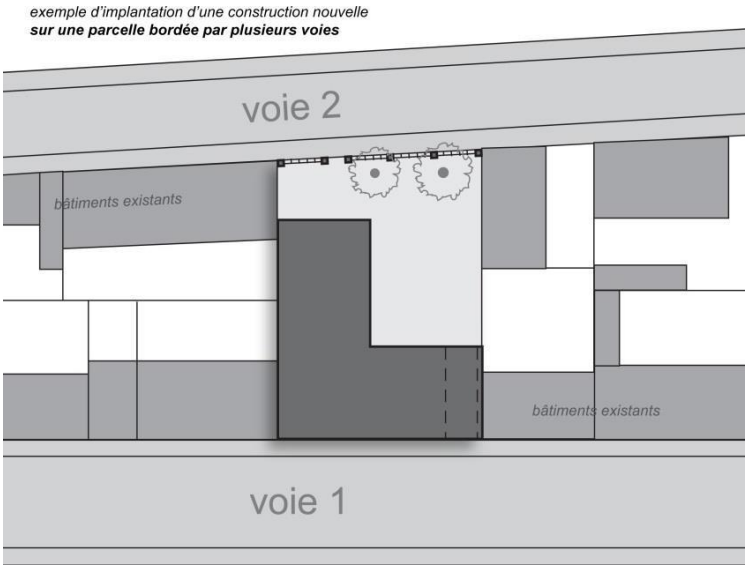
** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

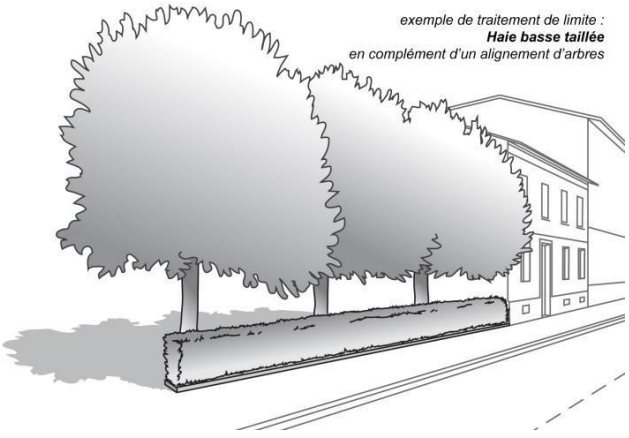
UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

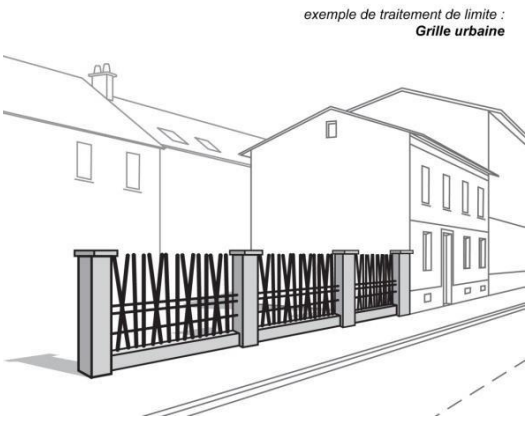
La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

4.1. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)

4.1.1. Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes* ou bordées par plusieurs voies*, les constructions* ou ouvrages* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement* d'une seule des voies*, à condition que l'alignement* sur les autres voies* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture* ou autre).







4.1.2. Les annexes isolées (abris de jardin, remises, les garages individuels ou en bande, ….) doivent s'implanter en 2ème ligne* par rapport à la construction* principale.

4.1.3. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c du PLU relatives aux Normes de stationnement.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBa

L'implantation des constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants.

4.3. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBb

4.3.1. Implantation par rapport à l'alignement*

Les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants, sauf exceptions prévues à l'article 4.3.2.

4.3.2. Implantations en retrait* de l'alignement de fait*

Des implantations en retrait* de l'alignement de fait* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :

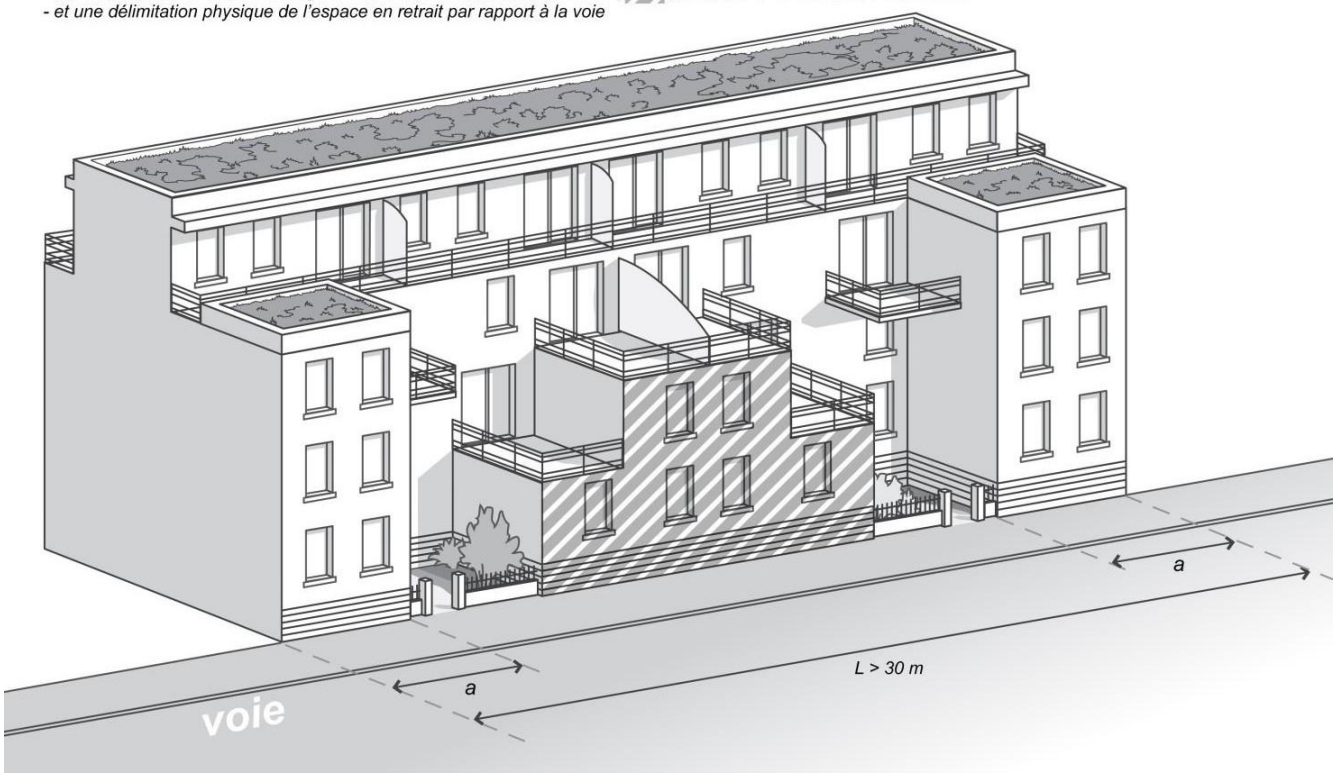
  .que la construction* ou l'ouvrage* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade* concernée par l'alignement*,

  .que la surface du bâti construit à l'alignement* représente 50 % minimum de la façade* (hors attiques*) concernée par l'alignement*,

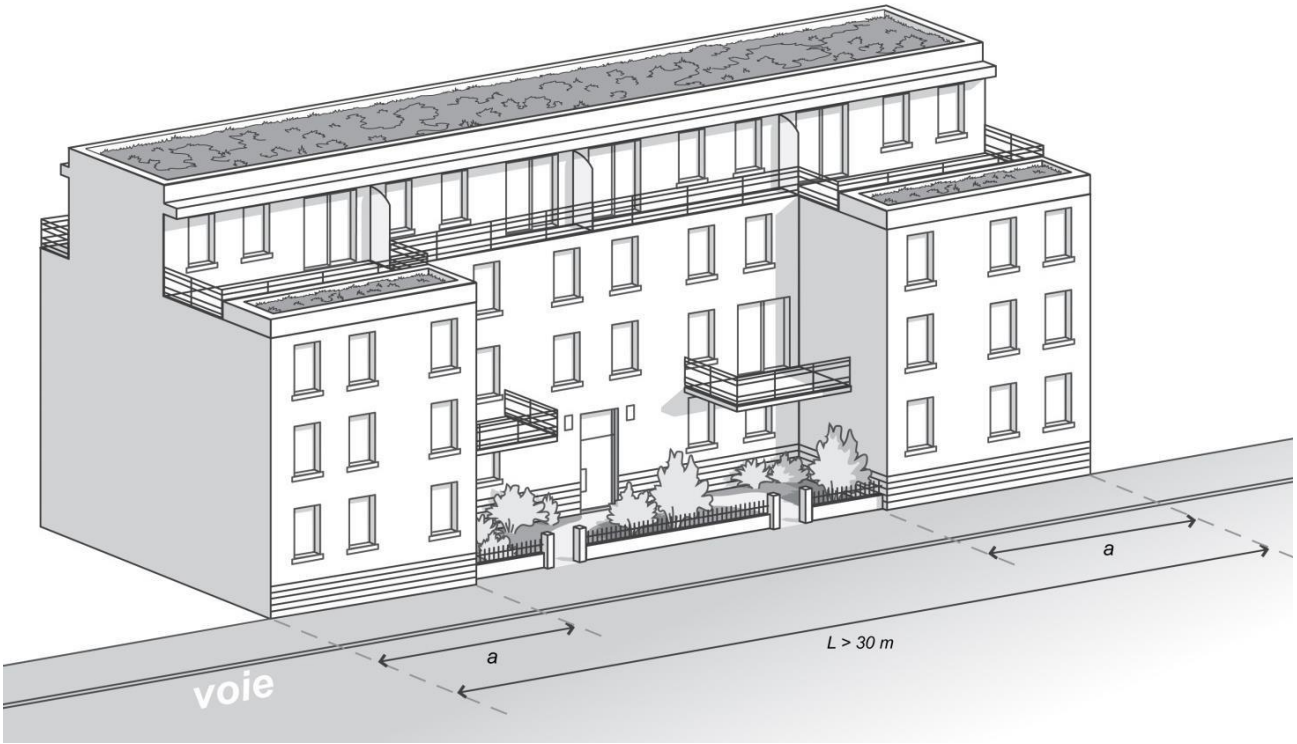
  .qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement* soit prévu (clôtures*, murettes, végétation, traitement du sol...) ,

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % ( ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- lorsque le projet de construction ou d'ouvrage* jouxte un ou des ouvrages* ou constructions* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* existant ;

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* ;

- lorsqu'il s'agit d'une construction* ou d'un ouvrage* en 2ème ligne* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière*.

4.4. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBc

4.4.1. Implantation par rapport aux voies* et ouvrages* ferroviaires et autoroutiers

- Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance égale à D mini = D au moins égale sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 4 m (D mini=H mini 4 m), H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la voie.

  Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, une édification à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

4.4.2. Implantation aux voies* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

Les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes isolées* (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale par rapport à l'alignement* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* existantes.

4.5. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBd

4.5.1. L'implantation des constructions* et ouvrages* doit se faire en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

4.5.2. Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions* et ouvrages*, à l'exception des annexes* isolées (annexes, remises, garages individuels, ...) doivent être édifiés à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement* des voies* publiques ou privées créées à l'intérieur du secteur UBd.

4.5.3. Les annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2ème ligne* par rapport à la façade sur rue*, avec 2 mètres minimum de recul* par rapport à celle-ci.

4.5.4. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. SECTEUR UBa

Tout ouvrage* ou construction* doit être implanté par rapport aux limites séparatives* ou d'emprises publiques* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 3 m (D mini=H/2 mini 3 m).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2. SECTEURS UBb et UBc

Les constructions* et ouvrages* situés aux abords du Domaines Public Autoroutier Concédé (DPAC) doivent respecter les prescriptions de l'article 5.2.3 ci-dessous. Les autres constructions et ouvrages doivent respecter les articles 5.2.1 et 5.2.2.

5.2.1 DANS UNE BANDE DE 16 METRES, comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmenté de la marge de recul* (alignement de fait*) :

5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales

Dans le secteur UBb

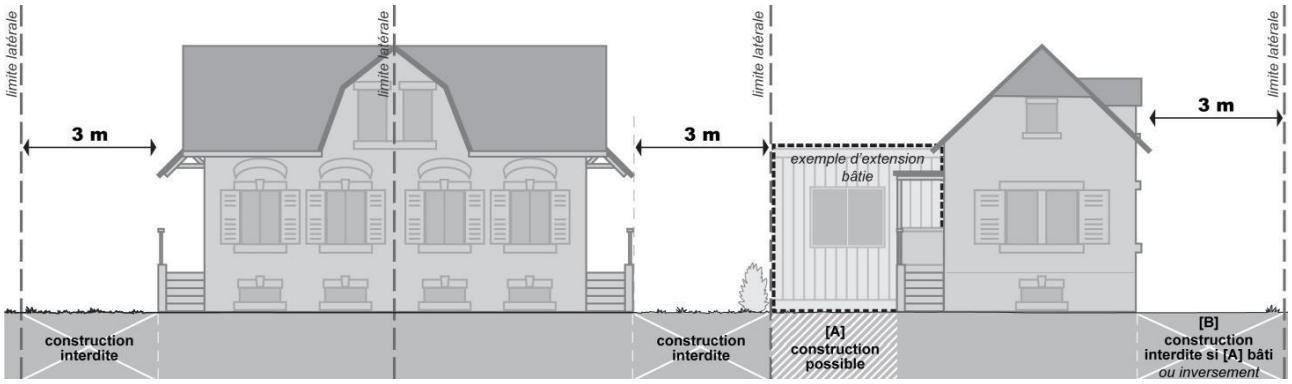
Les constructions* ou ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle D=H/2, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

Dans le secteur UBc

Les constructions* ou ouvrages* joignant une limite séparative* latérale ou d'emprise publique* sont autorisés à condition qu'un espace minimum de 3 m par rapport à l'autre limite soit observé.



Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle D=H/2, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

De plus, **dans le périmètre de la ZAC Techn'hom (Orée du Mont)** dans une bande de 3m le long de la limite séparative Nord, Nord-Est, seuls des constructions ou ouvrages à usage de stationnement sont autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 3m et d'une toiture terrasse végétalisée non accessible.

5.2.1.2 Par rapport au fond de parcelle

Les constructions* ou ouvrages* en limite :

Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

Les constructions* ou ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance D mini = H/2 avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*).

5.2.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite

Les constructions* ou ouvrages* en limite sont autorisés sur limite, soit :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur, d'une hauteur supérieure à 3mètres, en bon état permettant l'adossement* du projet. Ce dernier pourra voir une hauteur maximale égale à celle de la construction* ou de l'ouvrage* sur lequel il s'adosse et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90 m
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

5.2.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite séparative* ou d'emprise publique*.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives* ou d'emprise publique* d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2.3. Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage* ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m (D=H minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

5.3. SECTEUR UBd

Les constructions* ou ouvrages* doivent s'implanter en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions* et ouvrages* doivent observer la règle D=H/2 minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives* ou d'emprise publique* (D étant la distance entre la construction* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

6.1. SECTEURS UBa, UBb et UBc

Les constructions* et ouvrages*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

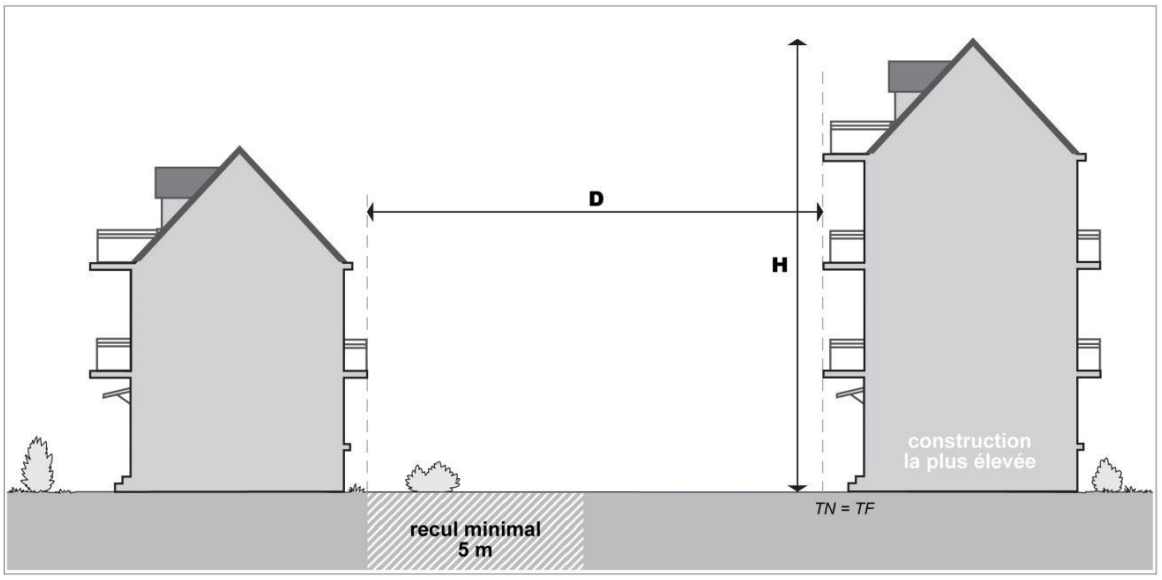
(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m².

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

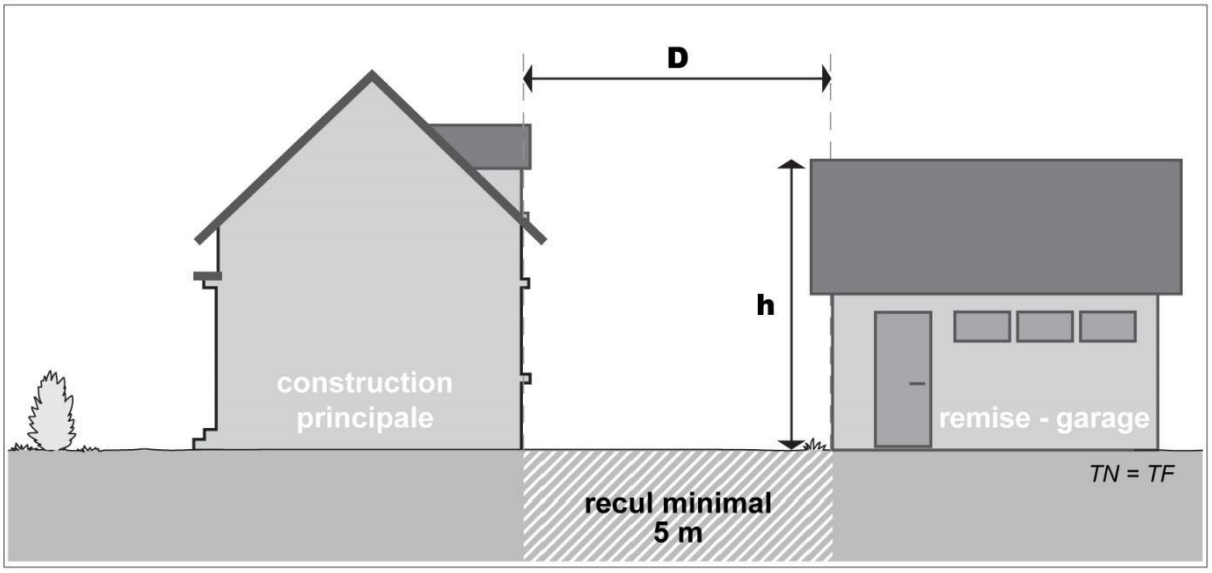
6.2. SECTEUR UBd

La distance entre deux constructions* ou ouvrages* non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* le plus élevé : D > H (H étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de la construction* ou de l'ouvrage* le plus élevé).



Si l'une des deux constructions* est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect* devient D=h (h étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de ce garage ou remise).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*



Dans tous les cas, un recul* minimum de 5 m devra être observé.

UB 7.- EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* est régie comme suit :

7.1. POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)

Des emprises supplémentaires à celles imposées aux articles ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain* est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur de 10 m maxi par rapport à l'alignement*.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

7.2. SECTEUR UBa

L'emprise au sol* est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière*.

7.3. SECTEUR UBb

L'emprise au sol* est limitée :

- pour les unités foncières* d'une superficie allant jusqu'à 600 m^2 : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières* d'une superficie supérieure à 600 m^2 : soit à 50 % de leur surface soit à 420m^2, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

7.4. SECTEUR UBc

L'emprise au sol* est limitée :

- pour les unités foncières* d'une superficie allant jusqu'à 600 m^2 : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières* d'une superficie allant de 601 m^2 à 1200m^2 : soit à 50 % de leur surface soit à 420 m^2, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières* d'une superficie supérieure à 1.200 m^2 : soit à 40 % de leur surface soit à 600 m^2, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

7.5. SECTEUR UBd

L'emprise au sol* est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière*.

UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES**

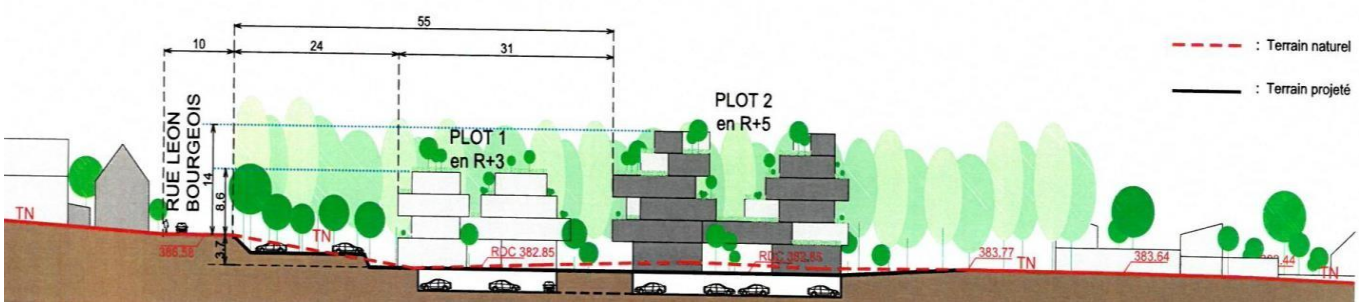
Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

8.1. SECTEUR UBa

8.1.1. Dans le secteur UBa contigu à la rue Léon Bourgeois

Les hauteurs sont réglementées comme suit :

- Dans la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions* ou ouvrages* ne doit pas dépasser la cote NGF* : 395.18, hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*).
- Au-delà de la bande de 55 m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions* ou ouvrages* ne doit pas dépasser la cote NGF* : 400.58 hors installations techniques de faible importance (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*).



8.1.2. Dans les autres secteurs UBa :

8.1.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Deux constructions* accolées ne peuvent avoir plus de un niveau de différence et ce, dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

8.1.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle H maximum = L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.2. SECTEUR UBb

8.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Sur la propriété située entre la rue de Marseille et la rue de la 5ème DB, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits sur la partie basse du terrain en raison du caractère inondable de la cuvette située sur celui-ci.

8.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle H maximum = L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.3. SECTEUR UBc

8.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Dans le cas de constructions* édifiées en continu, et lorsque l'immeuble existant contigu est plus élevé, des règles différentes peuvent être appliquées. Cependant, la hauteur du nouvel immeuble doit être au moins inférieure de un niveau par rapport à la construction* existante.

8.3.2. Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle H maximum = L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrage* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou l'ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

8.4. SECTEUR UBd

8.4.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions* ou ouvrage* est limitée au niveau de la cote NGF* 375,78.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Dans l'angle nord-est du secteur UBd, correspondant au cône de vue délimité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1 et reporté au plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone, la hauteur des constructions* ou ouvrages* est limitée au niveau de la cote NGF* 370,00.

Dans tous les cas, les deux hauteurs absolues fixées ci-dessus incluent les ouvrages* indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde- corps*, acrotères*, etc… Seules les souches de cheminée peuvent, hors cône de vue, être autorisées à dépasser la hauteur absolue. Dans ce cas, elles doivent être bien proportionnées, simples et les plus discrètes possible.

8.4.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* aménageables ou d'attique*.

Le retrait de l'attique* par rapport à la façade* principale devra être au minimum de 1,20 mètre.
La hauteur sous plafond de l'attique* ne devra pas excéder celle d'un étage courant.

Toutefois, le long de la Rue Bussière, sur une profondeur de 10 mètres (voir plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone), les bâtiments* doivent respecter une hauteur maximale de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles* ou d'attique*.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Règles édictées par les normes de stationnement.

UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

11.1.1. Règles quantitatives

Le coefficient de biotope par surface (CBS)* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais :

- d'une surface de pleine terre* la moins morcelée possible constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m^2.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Secteur UBa :

Les unités foncières* doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 40% de l'unitéfoncière* avec 30% en pleine terre*.

Secteur UBb :

- les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 25% de l'unité foncière* avec 20% en pleine terre* ;

- les unités foncières* supérieures à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 40% de l'unité foncière* avec 30% en pleine terre*.

Secteur UBc :

- les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* de 25% de l'unité foncière* avec 20% en pleine terre* ;

- les unités foncières* comprises entre 601m² et 1200 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 40% de l'unité foncière* avec 30% en pleine terre* ;

- les unités foncières* supérieures à 1201 m² doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface* équivalant à 50% de l'unité foncière* avec 40% en pleine terre*.

Secteur UBd :

Le CBS* n'est pas réglementé.

11.1.2. Dispositions particulières

11.1.2.1. Constructions*, ouvrages*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions*, ouvrages*, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions*, ouvrages*, installations ou équipements doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

11.1.2.2. Travaux sur des constructions* ou ouvrages* existants ou unités foncières* déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions* ou ouvrages* existants (surélévation, extension*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions* ou ouvrages* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 111.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière*, le CBS* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions*, ouvrages* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS* de l'ensemble de l'unité foncière* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

11.1.2.3. Activités d'artisanat et de commerce de détails

Les constructions* et ouvrages* à vocation principale (plus de 50% de la Surface de plancher*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m^2,
- 25% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre*, pour les unités foncières* supérieures à 600 m^2.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Sur l'ensemble des secteurs (y compris UBd)

11.2.1.1. Les surfaces libres situées dans les marges de recul* des constructions* ou des ouvrages* par rapport à l'alignement* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

11.2.1.2. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...)

- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...)

11.2.1. En secteur UBd

11.2.2.1. Les surfaces libres de toute construction* ou ouvrages* et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière doivent être traitées en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m^2 de terrain*.

11.2.2.2. Toute forme de talus conservé ou modifié, le long de la rue de la 5ème DB, doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné (espaces verts, plantations,...)

11.2.2.3. Dans le cône de vue mentionné dans l'orientation d'aménagement sectorielle n°1 et au plan des contraintes figurant à la fin du règlement de de la présente zone, les aménagements et plantations doivent respecter la cote NGF* 370,00.

11.2.2.4. En frange sud, l'espace resté libre entre la limite du secteur UBb et les constructions* ou ouvrages*, doit faire l'objet du même traitement paysager que celui imposé à l'article ci-dessus. Cet aménagement pourra inclure une voirie.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE

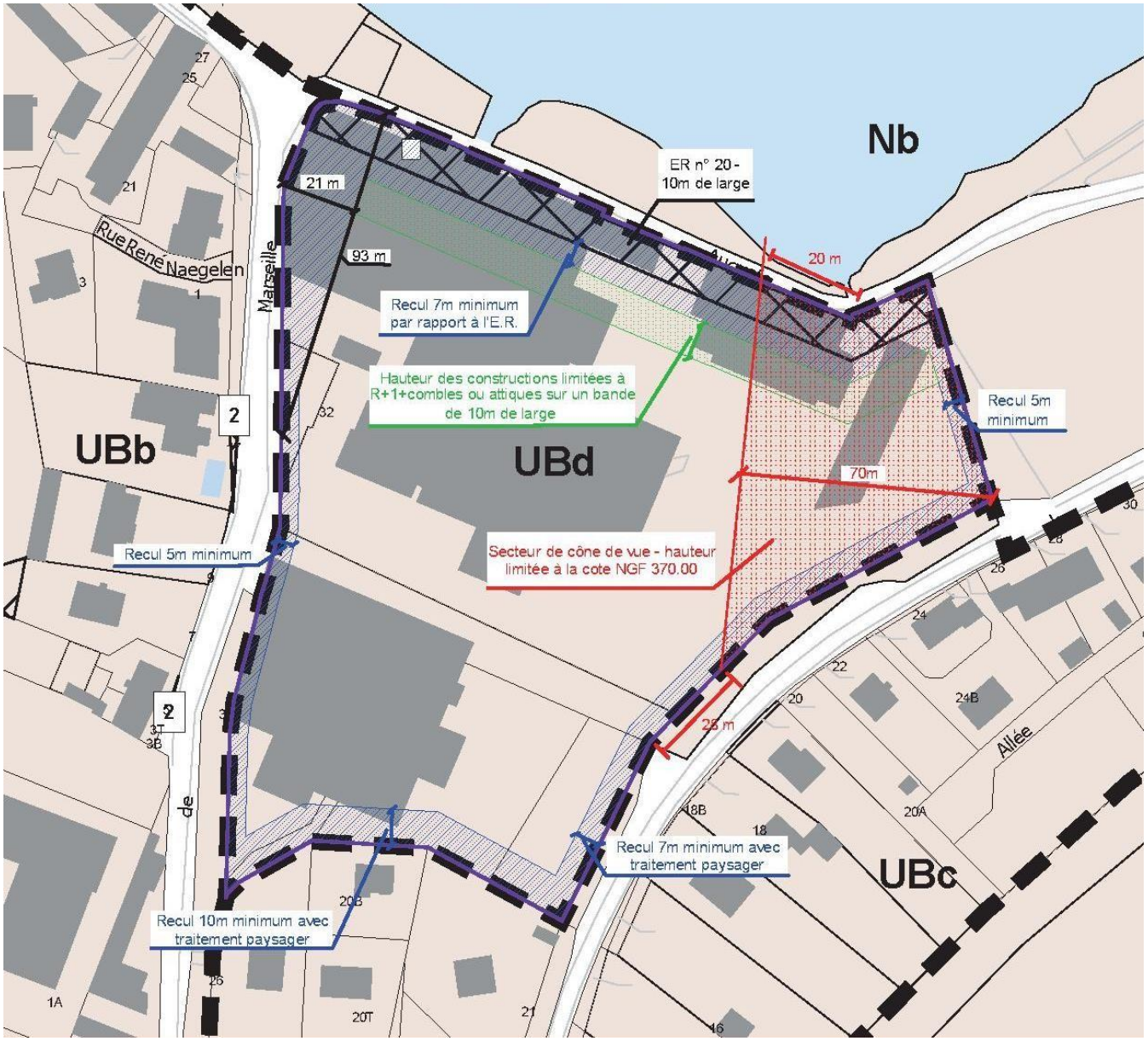
Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

PLAN DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES
SECTEUR UBd



** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UC, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UC 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

1.1. L'exploitation agricole et forestière.

1.2. Le commerce de gros.

1.3. L'industrie.

1.4. Les centres de congrès et d'exposition.

1.5. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.

1.6. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.

1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.8. Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement du projet).

1.9. Les multiplexes*.

1.10. Les stations de lavage de véhicules

UC 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES*

2.1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.

2.2. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

2.3. Les équipements sportifs s'ils sont compacts ou bâtis.

2.4. Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.5. Les parking silos* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.

2.6. Les terrains ou emprises repérées en tant que zone de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.

2.7. Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

UC 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le plan de zonage spécifique de cette zone prévoit, de par la configuration des îlots, la mixité de typologie des habitats (habitat individuel et habitat collectif). De plus, les espaces prévus pour les circulations encouragent la mixité fonctionnelle des espaces publics avec de nombreuses circulations douces (piétonnes, cycles…) potentielles.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…).

UC 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

4.1. PLAN DES ALIGNEMENTS* DE REFERENCE

L'alignement* des constructions* et des ouvrages* par rapport aux emprises publiques* est défini par le plan de zonage.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2. SAILLIE* PAR RAPPORT AU PLAN D'ALIGNEMENT*

4.2.1. Par exception à l'article 19 des Dispositions Générales (DG), les rez-de-chaussée et le premier étage des constructions* ne doivent présenter aucune saillie* (tout élément d'architecture ou d'équipement dépassant du nu du bâtiment à l'exception des débords de toiture et des enseignes drapeaux) sur le domaine public*.

4.2.2. Les prescriptions définies à l'article 19 des DG s'appliquent au-delà du premier étage.

4.3. RETRAITS* PAR RAPPORT AU PLAN D'ALIGNEMENT*

4.3.1. Les rez-de-chaussée peuvent représenter un retrait* par rapport au domaine public*, ce retrait* ne devant pas excéder 2 m. Dans ce cas, la limite de domanialité doit être matérialisée.

4.3.2. Au-delà du rez-de-chaussée, les retraits* ne doivent pas excéder 2 m par rapport à l'alignement du rez-de-chaussée.

4.3.3. En cas de retrait*, cette surface doit contenir les regards et les édicules recevant les coffrets (EDF, GDF, câble, PTT, AEP). L'insertion de ces équipements doit être conforme à l'article 1.7 des Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UC 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

L'implantation des constructions* et des ouvrages* par rapport aux emprises publiques* et aux limites séparatives* est définie par le plan de zonage.

Chaque façade* assujettie à l'alignement* aux limites séparatives* devra être édifiée dans le plan d'alignement défini par le plan de zonage. Néanmoins, un maximum de 20 % de la surface totale de cette façade* peut être construit en retrait* du plan d'alignement. Le retrait* doit être accessible pour son entretien.

UC 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

La distance entre deux constructions* ou ouvrages* non contigus n'est pas réglementée.

*UC 7.- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol* maximum des surfaces est définie par le plan de zonage. En dehors de l'aire définie, aucune construction* (ou ouvrage*) n'est autorisée.

UC 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES**

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale autorisée est de R+4 : rez-de-chaussée + 4 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait*) avec possibilité de réaliser un niveau de comble* aménageable ou un volume en attique* dont l'emprise en surface habitable sera égale au maximum à 50 % de l'emprise au sol* de la construction*.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

En cas d'attique*, la distance de celui-ci par rapport à l'alignement de la façade* des étages droits doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade* du volume en retrait.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades* à l'égout du toit ou à l'acrotère* des constructions* ou ouvrages* est de 15 m mesurée à partir du terrain naturel (NT).

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP)

UC 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les dispositions générales des normes de stationnement s'appliquent. Cependant, en ce qui concerne le nombre minimum de place exigé, ce sont les règles suivantes qui doivent être respectées :

10.1. LOGEMENT :

Pour chaque logement :
- 1 place VL jusqu'à 2 pièces,
- 1,5 places VL pour 3 pièces,
- 2 places VL à partir de 4 pièces,
- 1 m² par logement pour les deux roues.

Les stationnements couverts hors emprise des constructions* ou ouvrages* doivent être réalisés dans l'emprise des stationnements couverts indiquée au plan de zonage.

Par ailleurs, au moins la moitié des places de stationnements doit se trouver dans l'emprise des bâtiments (à l'exception de l'îlot* 16 qui peut répondre à ses besoins de stationnement hors parcelle).

10.2. COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Pour les surfaces de vente de moins de 80 m², pas de place demandée.

Pour les surfaces de vente de plus de 80 m², le nombre de place doit correspondre au besoin de l'opération.

10.3. INDUSTRIE :

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser, par tranche entière de 100 m² de surface de Plancher* est de :
- 2 places VL,
- 2 places 2 roues.

Par ailleurs, doivent être prévues les places nécessaires aux véhicules utilitaires et aux visiteurs, en fonction de la fréquentation attendue.

10.4. BUREAU :

1 place VL et 1 place 2 roues par tranche entière de 40 m² de Surface de Plancher*.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

10.5. HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :

1 place VL pour 2 chambres.

10.6. AUTRES :

Pour les autres destinations ou sous destinations, il convient de se référer au tableau des normes de stationnement.

UC 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

Non réglementé

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

La plantation minimum d'un arbre de haute tige est obligatoire pour chaque parcelle d'habitat individuel et pour 100 m^2 d'espace libre par opération pour les autres constructions* ou ouvrages*.
Un arbre doit être planté entre les stationnements à raison d'un arbre toutes les 4 places.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UC 12.- ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

UC 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE comprend deux secteurs :

- **Secteur UEa :** quartiers à vocation commerciale dominante, (zone UEa entrée Sud, zone UEa de la Justice, zone UEa du nord de l'avenue Jean-Jaurès…)

- **Secteur UEb :** quartier à vocation économique et productive dominante : Hauts de Belfort etNord de la zone d'activité de la justice.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP), présents dans la zone UE, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UE 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

1.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE

1.1.1. L'exploitation agricole et forestière.

1.1.2. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.

1.1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.

1.1.4. Les ballastières, affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement du projet).

1.1.5. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.

1.1.6. Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

1.1.7. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des extensions d'installations existantes, et d'installations permettant de réduire les nuisances de celles-ci et n'entraînant pas de nouvelles nuisances.

1.2. SECTEURS UEa entrée Sud :

- L'industrie.

1.3. SECTEUR UEa de la Justice

- Les constructions* à usage de commerce de détail dont la surface de plancher* excède 3 000 m² ou dont la surface de vente excède 1 500 m².

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UE 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE

2.1.1 Les constructions* à usage d'habitation sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes:

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone (logement de fonction, direction, gardiennage) et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment* de l'activité lui-même (exception faite pour les postes de gardiennage),

- que ce soit dans le cadre d'évolutions limitées ou d'améliorations d'habitations existantes,

- que ce soit dans le cadre de changements de destination, pour tout ou partie de bâtiments*, sous réserve d'une bonne intégration au contexte local.

2.1.2. Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc » (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important..

2.1.3. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.2. SECTEUR UEa :

2.2.1. Les entrepôts et dépôts, même non nuisants, sous réserve qu'ils s'intègrent à une construction* artisanale ou commerciale du secteur.

2.2.2. Les stations de lavage de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
- être liées à une station-service,
- n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
- disposer d'un local fermé pour cet usage.

UE 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…).

- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

UE 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES*

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

4.1. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UEa

Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale de l'alignement* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants.

4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UEb

4.2.1. Règles applicables à l'ensemble de la zone UEb

Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance minimum de 8 mètres de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer, sauf exceptions visées à l'article 4.2.2.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie* des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2.2. Entre les deux giratoires de la zone d'activités des Hauts de Belfort

Entre les deux giratoires de la zone d'activités des Hauts de Belfort, les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance minimum de 14.5 mètres de l'alignement de la rue Xavier Bichat.

Toute façade* concernée par cet alignement* devra être édifiée :
- pour les deux tiers au minimum sur celui-ci, pour les façades* droites,
- au minimum pour un point de tangente, dans le cas de façades* arrondies ou irrégulières.

Le débord ou le retrait autorisé pour les parties de façade* non alignées sera au maximum de 5 m.

UE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. LES CONSTRUCTIONS* OU OUVRAGES* EN LIMITE

Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés en limite si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

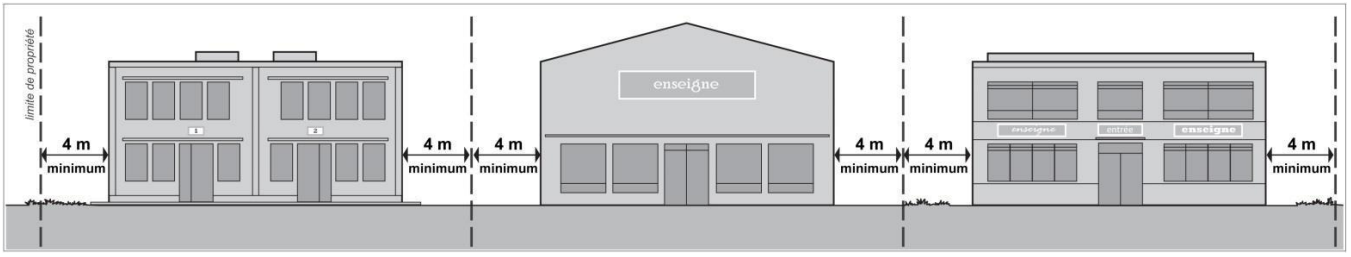
- la construction* ou l'ouvrage* projeté est adossé* à une construction* ou un ouvrage* existant sur le fond voisin ou à un mur en bon état,
- la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* à créer est égale ou inférieure à celle du mur ou de la construction* permettant l'adossement,
- les mesures indispensables sont prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation,
- que la construction*, l'ouvrage* ou le mur existant sur le fond voisin et permettant l'adossement ne se situe pas en zone UA ou UB.

5.2. LES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* NON JOINTIFS À LA LIMITE SÉPARATIVE* OU D'EMPRISE PUBLIQUE*.

5.2.1. SECTEUR UEa

5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales

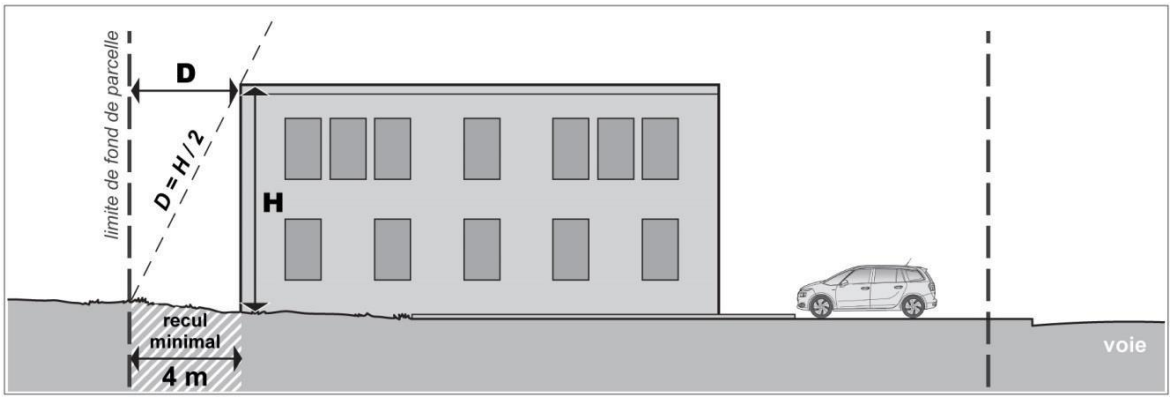
La distance horizontale de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage*, hors débords de toit, avec les limites séparatives* et d'emprises publiques* est fixée à 4 m.



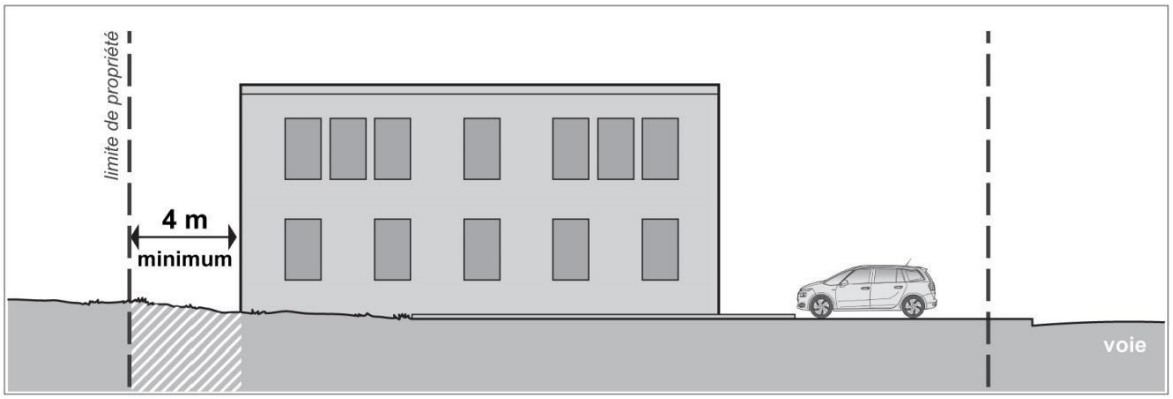
** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

5.2.1.2. Par rapport au fond de parcelle

A l'exception des terrains* compris dans la zone d'activités de la Justice, tout ouvrage* ou construction* nouveau situé en secteur UEa doit être implanté par rapport aux limites séparatives* ou d'emprises publiques* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 4 m (D mini=H/2 mini 4 m).

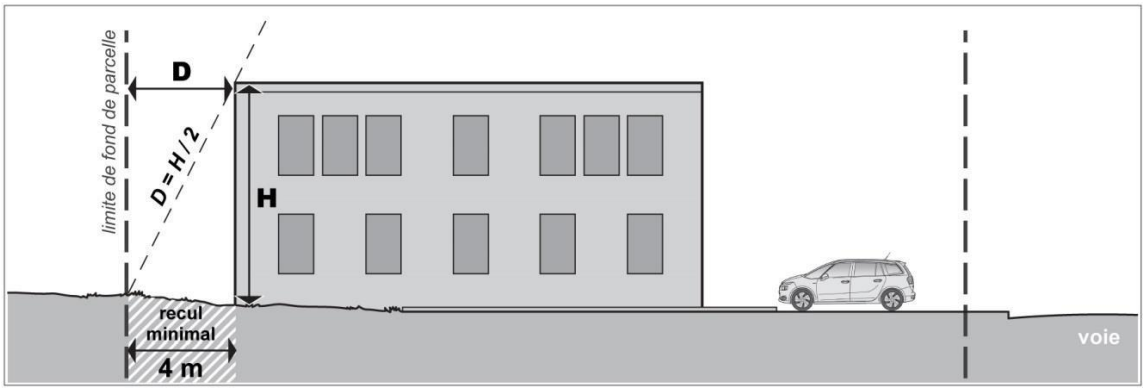


Sur les terrains en secteur UEa de la zone d'activités de la Justice, la distance horizontale de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage*, hors débords de toit, avec les limites de fond de parcelle est fixée à 4 m.



5.2.2. SECTEUR UEb

Tout ouvrage* ou construction* nouveau doit être implanté par rapport aux limites séparatives* ou d'emprises publiques à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 4 m (D mini=H/2 mini 4 m).



** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20m^2.

Une distance supérieure à 4m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

UE 7.- EMPRISE AU SOL*

7.1. SECTEUR UEa :

L'emprise au sol* ne peut excéder :

- 45 % de l'unité foncière* pour le secteur UEa compris dans la zone d'activité de la Justice,

- 70 % de la surface de l'unité foncière* dans les autres secteurs UEa.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

7.2. SECTEUR UEb :

L'emprise au sol* ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière*.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

UE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales.

8.1. SECTEUR UEa :

8.1.1. Dans le secteur UEa compris dans la zone d'activité de la Justice,

La hauteur totale* autorisée est de **9 mètres.**

Compte tenu de la configuration topographique du site (terrains en pente), cette hauteur se mesure en volume capable parallèle au terrain naturel*.

Au-dessus de cette hauteur totale* prescrite, seuls des ouvrages techniques strictement indispensables et de faible importance sont autorisés (ventilation, souches de cheminée, etc…).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

8.1.2. Dans les autres secteurs UEa,

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

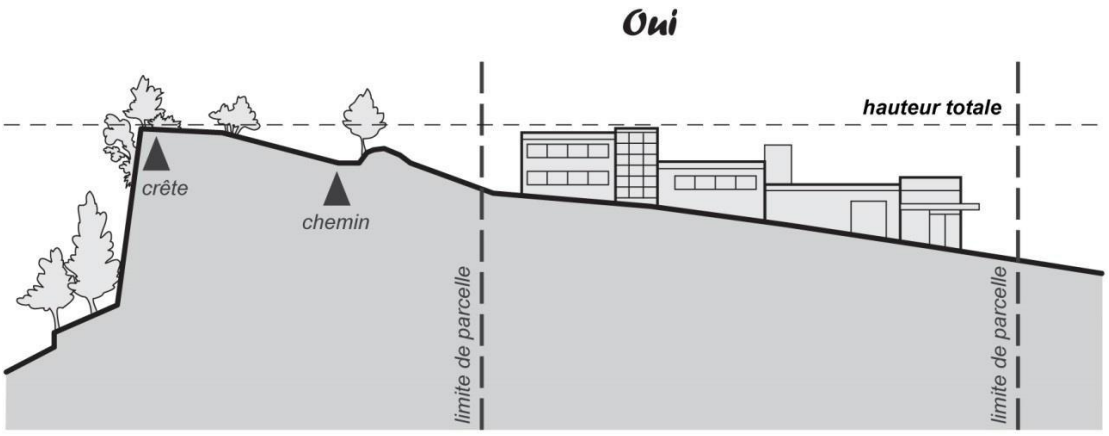
8.2. SECTEUR UEb :

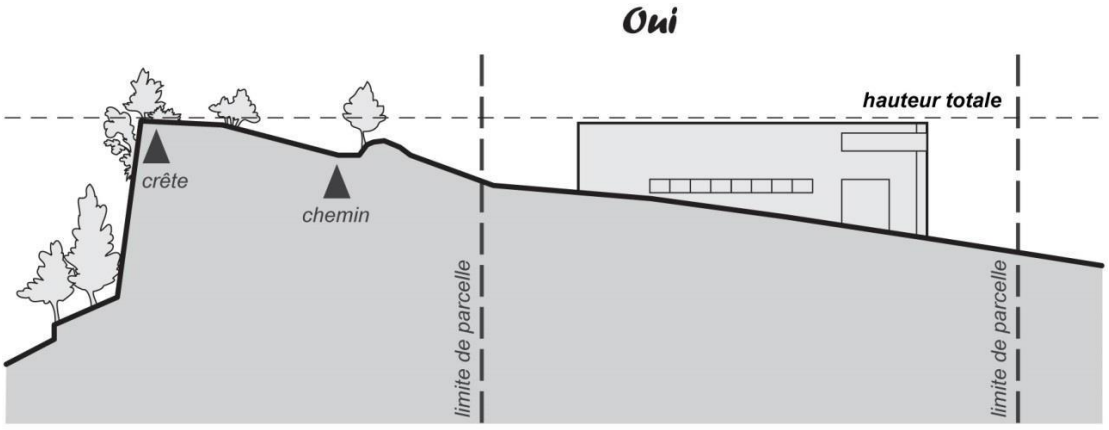
La hauteur totale* est limitée à 9 mètres. Compte tenu de la configuration topographique du site (terrains* en pente), cette hauteur se mesure en volume capable parallèle au terrain naturel*.

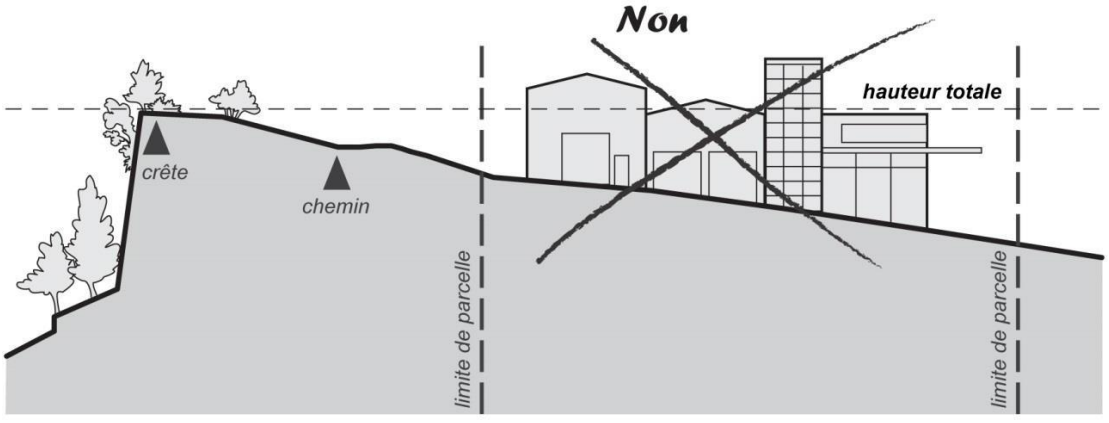
Au-dessus de cette hauteur totale* prescrite, seuls des ouvrages* techniques strictement indispensables et de faible importance sont autorisés (ventilation, souches de cheminée, etc…).

Pour les constructions* et ouvrages* situés en contre-bas du chemin de crête de la Justice, la hauteur doit par ailleurs respecter les croquis ci-dessous.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*







** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Ces règles sont édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) sauf prescriptions particulièrement expressément prévues par les dispositions suivantes.

9.1. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX SECTEURS UE SITUÉS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ DE LA JUSTICE ET DES HAUTS DE BELFORT.

Par dérogation à l'article 3.4 des PAP, les clôtures* situées aux Glacis en secteur UEa, pour partie, et en UEb doivent respecter les dispositions suivantes.

9.1.1. Partie Est de la zone UEb (à l'Est de la rue Cassin) :

La clôture* est obligatoirement en treillis soudé, de couleur blanche et d'une hauteur de 1,80 m.

L'accompagnement des grilles par une haie vive, continue ou discontinue, est autorisé, à condition que la haie soit constituée de deux lignes de plantations disposées en quinconce. Sur l'avenue Bichat, ces haies doivent être conçues de manière à permettre aux conducteurs d'identifier facilement les bâtiments répartis de part et d'autre de la voie (hauteur réduite, discontinuité de l'alignement*…).

9.1.2. Partie ouest de la zone UEb (à l'ouest de la rue Cassin) et la partie au nord de l'avenue Mendes France de la zone UEa :

Le mur bahut des clôtures* est limité à 1,10 m maximum. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur, et doublée d'une haie d'arbustes d'essences locales qui pourront être utilisées en composition.

La partie au sud de l'avenue Mendes France de la zone UEa est régie par l'article 3.4 des PAP en ce qui concerne les clôtures*.

9.2. RÈGLES PARTICULIÈRES AU SECTEUR UEa « ENTRÉE SUD » :

Dans le secteur UEa de l'entrée Sud (terrains* situés entre la voie ferrée et la rue de Danjoutin), les façades* des bâtiments* d'activité (artisanale, commerciale, bureaux,…) doivent comporter au maximum 50 % de bardages industriels (métal ou plastique) et un minimum de 20 % de surfaces vitrées (calculé sur la surface globale des façades* de chaque bâtiment*).

Les parties des constructions* ou ouvrages* en franchissement de la Savoureuse, ou les constructions* ou ouvrages* situés à moins de 3 m de ses berges, doivent permettre la lisibilité de la rivière et la perception de l'éclairement naturel.

La hauteur des parties opaques des constructions* ou ouvrages* en franchissement de la Savoureuse est limitée à 4 m.

UE 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les dispositions des normes de stationnement s'appliquent ainsi que les prescriptions suivantes.

Dans les secteurs UEa de la zone d'activités de la Justice et UEb, un nombre de place de stationnement plus important peut être imposé en fonction des besoins de l'opération, ces secteurs ne comportant pas de stationnement public.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Dans le secteur UEa de la zone d'activités de la Justice, le stationnement dans les marges de recul des constructions le long des voiries principales d'accès et de desserte du secteur est interdit.

UE 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

11.1.1. Règles quantitatives

Le coefficient de biotope par surface (CBS)* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais :

- d'une surface de pleine terre*, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m².

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

Secteur UEa :

Les unités foncières doivent disposer d'un CBS* au moins égal à 15% de l'unité foncière* sans minimum de pleine terre*. Il est porté à 30% pour le secteur UEa des Glacis.

Secteur UEb :

Les unités foncières doivent disposer d'un CBS* au moins égal à 20% de l'unité foncière* sans minimum de pleine terre*.

11.1.2. Dispositions particulières

11.1.2.1. Constructions*, ouvrages*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions*, ouvrages* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions*, ouvrages*, installations ou équipements doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

11.1.2.2. Travaux sur des constructions* ou ouvrages* existants ou unités foncières déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions* ou ouvrages* existants (surélévation, extension*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions* ou ouvrages* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 111.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière*, le CBS* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions*, ouvrages* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS* de l'ensemble de l'unité foncière* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :

11.2.1.1. Les surfaces libres situées dans les marges de recul des constructions* et ouvrages* par rapport à l'alignement* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées, plantées d'arbres de haute tige et d'essences locales.

11.2.1.2. Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple, ...).

11.2.1.3. Les dépôts ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être entourés d'écrans de verdure.

11.2.1.4. Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement, de manière à ne pas dénaturer le site. Si elles ne sont pas intégrées dans le bâti, elles doivent être isolées par des haies vives, des bosquets ou un couvert végétal. En tout état de cause, elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2.1.5. Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

11.2.2. Dans le secteur UEb

11.2.2.1. Une bande végétalisée de 2 m de profondeur, plantée d'arbustes, doit être réalisée sur les parcelles, le long de la limite d'emprise publique* :

- de part et d'autre de la bretelle d'autoroute (Est de la rue Xavier Bichat),
- de part et d'autre de la rue Xavier Bichat, entre les deux giratoires.

Chaque fois que cela est possible, la bande végétalisée doit être portée à 4 m de profondeur.

11.2.2.2. Les aires de stationnement sont découpées en unités, regroupant une dizaine de véhicules, et végétalisées de manière à rompre la monotonie paysagère.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UE 12.- ACCÈS ET VOIRIE

12.1. ACCÈS VÉHICULES

12.1.1. Dans le secteur UEa

Les accès doivent respecter l'article 17 des Dispositions Générales.

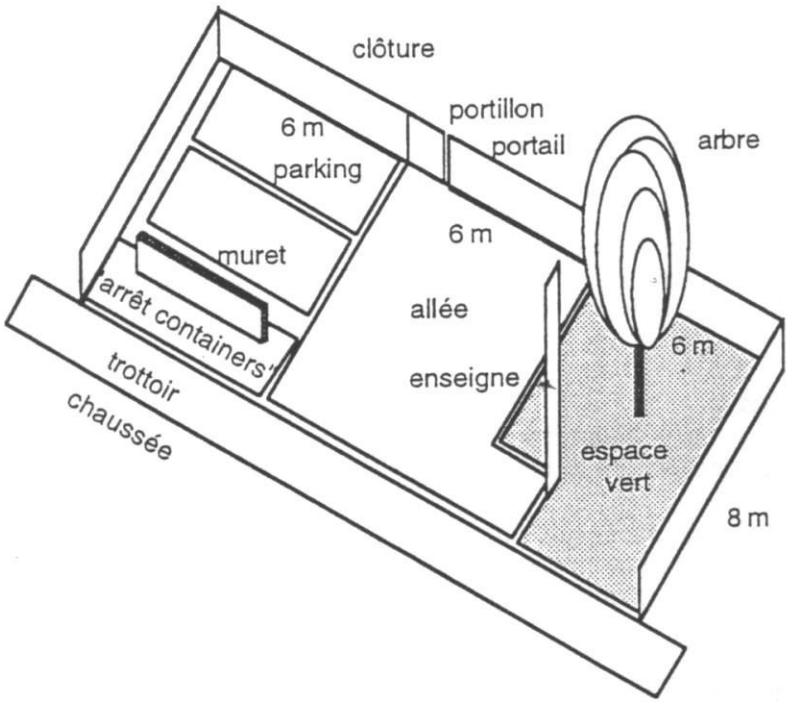
** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

12.1.2. Dans le secteur UEb

Pour les parcelles desservies par la rue Georges Besse, l'article 17 des Dispositions Générales s'applique.

Pour le reste du secteur, l'accès aux lots se fera à partir d'un "complexe d'accès" (voir croquis ci-après) composé :

- d'une allée de 6 m de large desservant un portail et un portillon. Cet accès pourra cependant être de dimensions supérieures pour répondre aux impératifs liés à la circulation routière (entrée et sorties des poids lourds de la parcelle).
- d'un espace vert accueillant une enseigne scellée au sol et, au moins, un arbre de haute tige situé dans une fosse de plantation (8 m^3 minimum),
- d'un muret (hauteur, 1,20 m ; longueur, 4 m ; retrait par rapport à la limite d'emprise publique*, 1,50 m) destiné à masquer les coffrets techniques,
- de 2 places de stationnement (2,50 m x 6 m) prolongées par une sur-largeur (0,80 m x 6 m, minimum) ; placée entre le muret et les places, et permettant l'accès aux coffrets techniques,
- d'un "arrêt containers" (1,50 m x 6 m) pour la présentation des poubelles.



11.2. VOIRIE

Les caractéristiques des voiries sont définies à l'article 16 des Dispositions Générales.

De plus, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être prévus sur les parcelles. Une aire minimum de 150 m^2 peut être imposée.

UE 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP), présents dans la zone UY, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UY 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

1.1. L'exploitation agricole et forestière.

1.2. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.

1.4. Les affouillements* et exhaussements* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement du projet).

1.5. Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

UY 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES*

2.1. Les constructions* à usage d'habitation sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone (logement de fonction, direction, gardiennage) et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'activité lui-même (exception faite pour les postes de gardiennage),

- que ce soit dans le cadre d'évolutions limitées ou d'améliorations d'habitations existantes.

2.2. **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.2 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.3. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

UY 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UY correspond à un secteur à vocation principalement industrielle. Cependant, la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres activités compatibles (bureaux, commerces, établissements d'enseignement, services publics…).

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…) ;

- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

UY 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- soit à l'alignement des voies* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie.

- soit à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement* des constructions* ou ouvrages* existants.

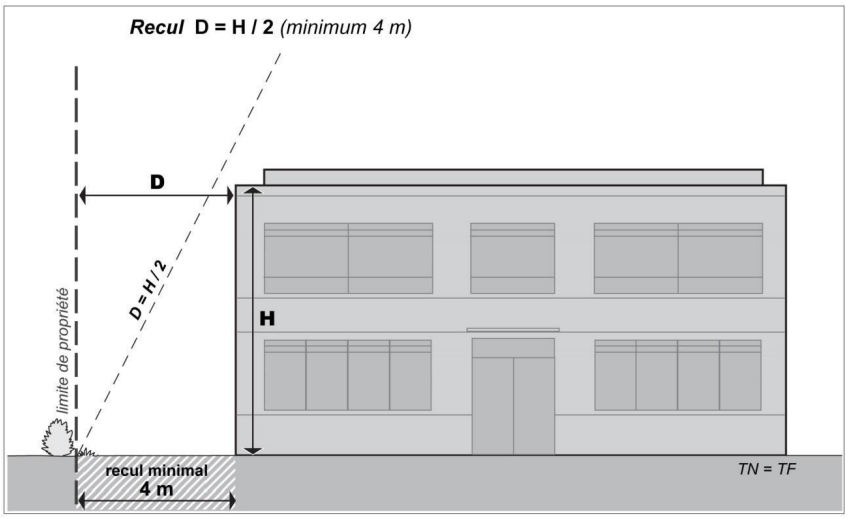
UY 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

Les constructions* ou ouvrages* peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative* ou d'emprise publique*, sauf si la limite concernée est une limite avec la zone UB.

- soit à une distance D mini = H/2 avec un minimum de 4 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).



Dans le sous-secteur UYa, les constructions ou ouvrages peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative ou d'emprise publique,
- soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.

UY 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Entre deux constructions* ou ouvrages* non jointifs, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions* ou des ouvrages*.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Une distance plus importante peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment passage matériel de lutte contre l'incendie ou isolement au feu de bâtiments…) ou d'insertion architecturale.

*UY 7.- EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale.

UY 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES**

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales.

Hauteur relative maximale

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle Hr maximum = L par rapport à l'alignement opposé si les constructions* ou ouvrages* sont implantés à l'alignement, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UY 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les dispositions des normes de stationnement s'appliquent.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

UY 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6. des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

Non réglementé.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Les surfaces libres situées dans les marges de recul* des constructions* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m^2.

11.2.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent être isolées par des plates-bandes (plantations arbustives) de 1.50 m de largeur minimale.

Les aires de stationnement* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...),
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre des convois exceptionnels...).
- en cas d'implantation d'ombrières en couverture des stationnements. Les arbres exigés dans le présent article sont plantés en alignement sur l'unité foncière (à proximité des stationnements).

11.2.3. Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

11.2.4. Les dépôts ainsi que les aires de stationnement* de plus de 1.000 m^2 de superficie doivent être entourés d'écrans de verdure.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UY 12.- ACCÈS ET VOIRIE

12.1. ACCÈS VÉHICULES

12.1.1 Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie* publique.

12.1.2 Les caractéristiques des accès aux voies* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

12.1.3 Les accès doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic des voies* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

12.1.4. Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

12.2. VOIRIE

Les voiries doivent respecter l'article 16 des Dispositions Générales ainsi que la disposition suivante.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être prévus sur les parcelles.

UY 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte par les réseaux doit respecter l'article 18 des Dispositions Générales ainsi que les dispositions suivantes.

13.1. ALIMENTATION EN EAU

13.1.1. Installations industrielles

L'alimentation en eau des installations industrielles doit s'effectuer :

- soit à partir des ressources propres à la zone (réservoir, étang,...),

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- soit à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de l'autorisation d'urbanisme.

13.1.2. Autres constructions

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Pour les constructions* à usage d'habitation autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

13.2. ASSAINISSEMENT

13.2.1. Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public qu'à la condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires auprès du concessionnaire du réseau.

13.2.2. Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions* ou ouvrages* autorisés dans la zone, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

13.2.3. Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé :

- soit vers le réseau public existant,

- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe etsans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU

La zone est subdivisée en trois secteurs :

- **Secteur UUa** : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Secteur UUb** : sa destination est essentiellement liée aux activités militaires.
- **Secteur UUc** : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UU, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

1.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU

1.1.1. L'exploitation agricole et forestière.

1.1.2. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.

1.1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, les exhaussements* et affouillements* des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement du projet.

1.1.4. La création de déversoirs autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.

1.1.5. Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

1.2. SUR LE SECTEUR UUc,

- Toute utilisation du sol non liée à l'activité ferroviaire et routière.

UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES*

2.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU

2.1.1. Les constructions* à usage d'habitation, de commerce et d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration au contexte local (gabarit* et implantation des constructions* avoisinantes).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.1.2. Les dépôts de matériaux ainsi que les dépôts polluants ne présentant aucun danger pour les quartiers avoisinants et pour l'environnement, s'ils respectent les deux conditions suivantes :
- être directement liés à une activité présente sur la zone,
- être dissimulés à la vue du public.

2.1.3. L'implantation ou l'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation si elles répondent aux impératifs de sécurité face aux dangers et nuisances par rapport au voisinage.

2.1.4. **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

2.1.5. Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

2.1.6. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.2. SUR LE SECTEUR UUb

- Les dépôts de matériaux combustibles et explosifs s'ils ne présentent aucun danger pour les quartiers environnants à condition qu'ils soient dissimulés à la vue du public.

UU 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UU a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers. Cependant la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres destinations compatibles (habitation, activités, bureaux, commerces, ...).

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…) ;

- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

4.1. SECTEURS UUa ET UUc

4.1.1. Implantation par rapport à l'alignement* :

4.1.1.1. Implantation par rapport à l'alignement des voies* et ouvrages* ferroviaires et autoroutiers

- Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés à une distance égale à D mini = H/2 avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la voie).

  Toutefois, s'il existe le long de ces voies des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, une édification à l'alignement des constructions* ou ouvrages* existants peut, sous réserve que cela n'entraîne pas de risque particulier, être autorisée ou imposée.

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières, à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

4.1.1.2. Implantation par rapport à l'alignement des voies* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

- Les constructions* et ouvrages* doivent être édifiés :
  - soit à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie,

  - soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

  Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions* ou ouvrages* édifiés dans un alignement de fait*, les nouveaux ouvrages* ou constructions* doivent être édifiés à l'alignement* des constructions* ou ouvrages* existants.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades* des constructions* ou ouvrages* nouveaux peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement* sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

    - que plus de la moitié du linéaire de la façade* de chaque niveau soit implantée à l'alignement* ;

    - que l'alignement* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures*, murettes, végétation, balcons*, oriels* ...).



4.1.1. Implantations en retrait* de l'alignement de fait* :

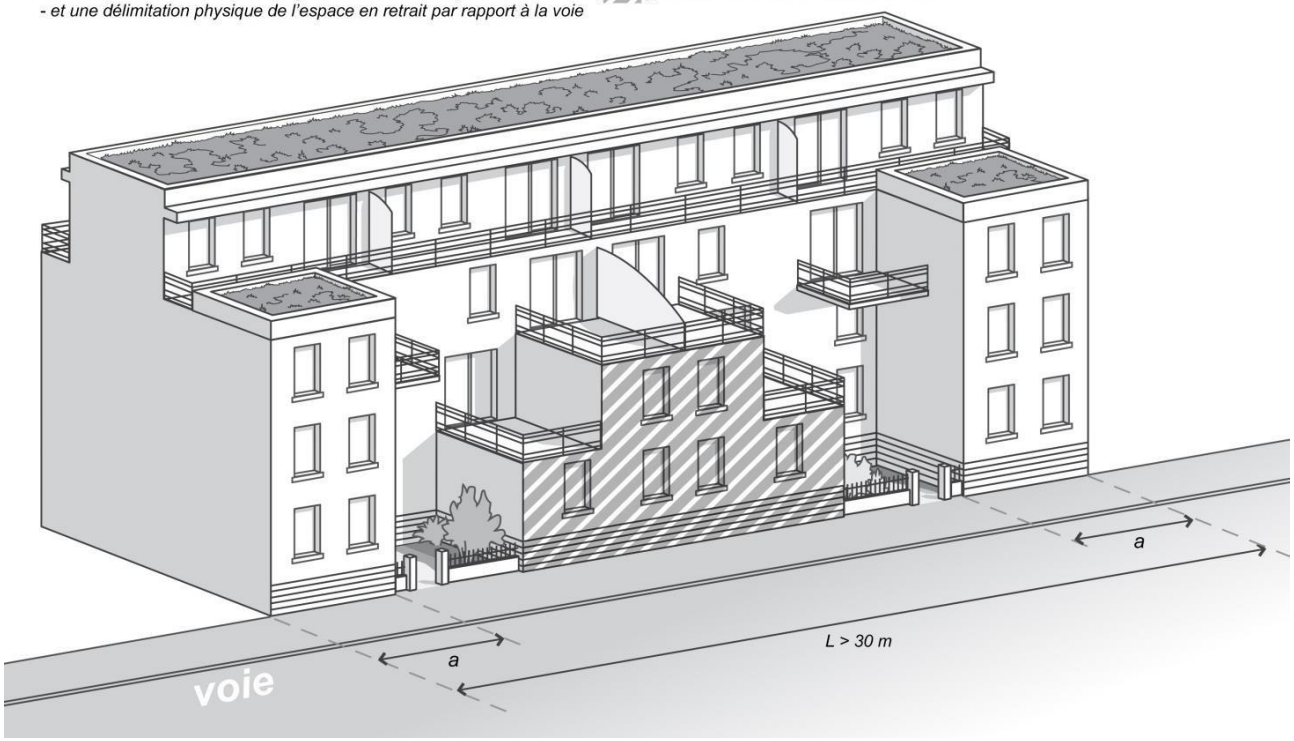
4.1.2.1. Des implantations en retrait* de l'alignement de fait* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :

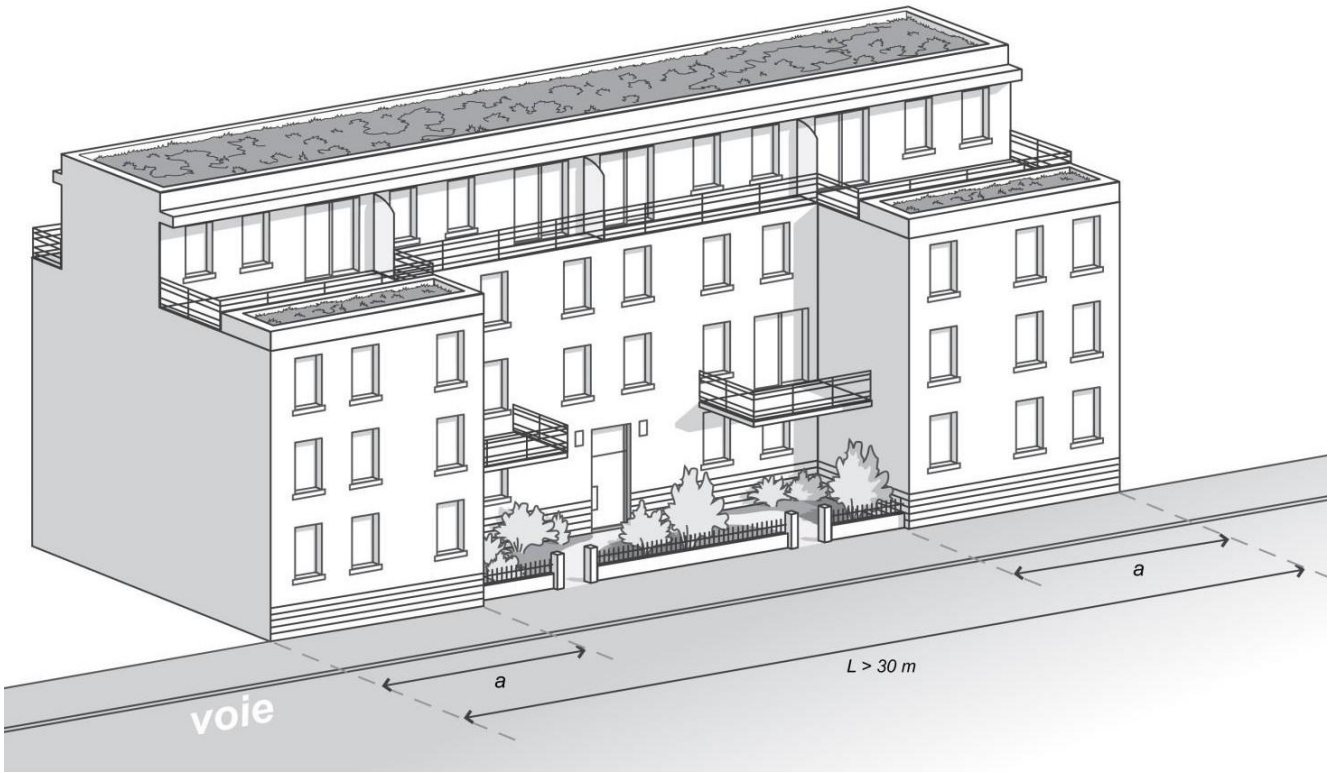
    - que la construction* ou l'ouvrage* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade* concernée par l'alignement* ;
    - que la surface du bâti construit à l'alignement* représente 50 % minimum de la façade (hors attiques*) concernée par l'alignement* ;
    - qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement* soit prévu (clôtures*, murettes, végétation, traitement du sol...).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % ( ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



***exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :*
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



- lorsque le projet de construction* ou d'ouvrage* jouxte un ou des ouvrages* ou constructions* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* existant ;

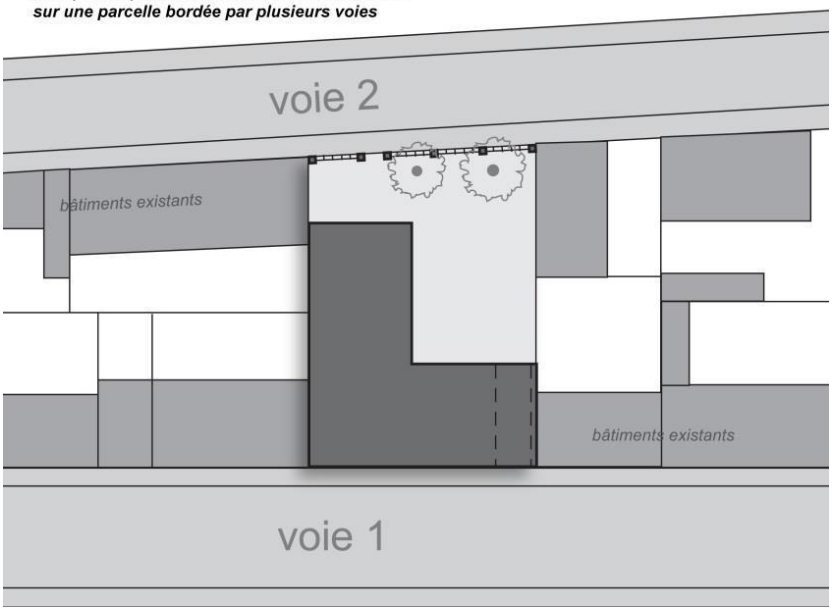
** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse* ;

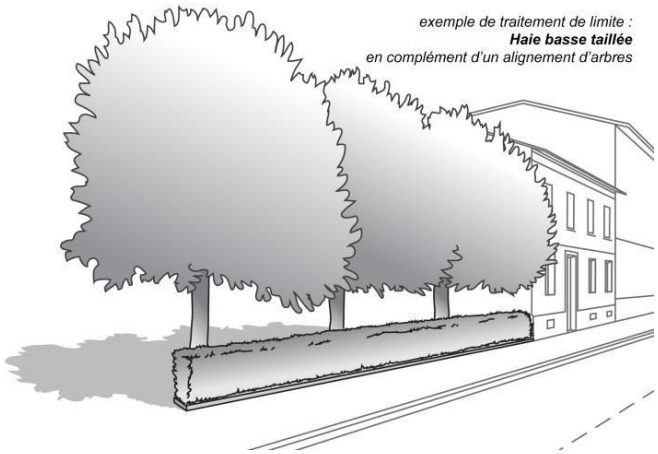
- lorsqu'il s'agit d'une construction* ou d'un ouvrage* en deuxième ligne* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière*.

4.1.2.2. Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes* ou bordées par plusieurs voies*, les constructions* ou ouvrages* peuvent être implantés en respect des règles d'alignement* d'une seule des voies*, à condition que l'alignement* sur les autres voies* soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture* ou autre).

exemple d'implantation d'une construction nouvelle
sur une parcelle bordée par plusieurs voies



exemple de traitement de limite :
Haie basse taillée
en complément d'un alignement d'arbres



exemple de traitement de limite :
Grille urbaine



4.1.3. Les annexes* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ….) doivent s'implanter en deuxième ligne* par rapport à la construction* principale.

4.1.4. Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre du titre IV.1.c. duPLU relatives aux Normes de stationnement.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

4.2. SECTEUR UUb

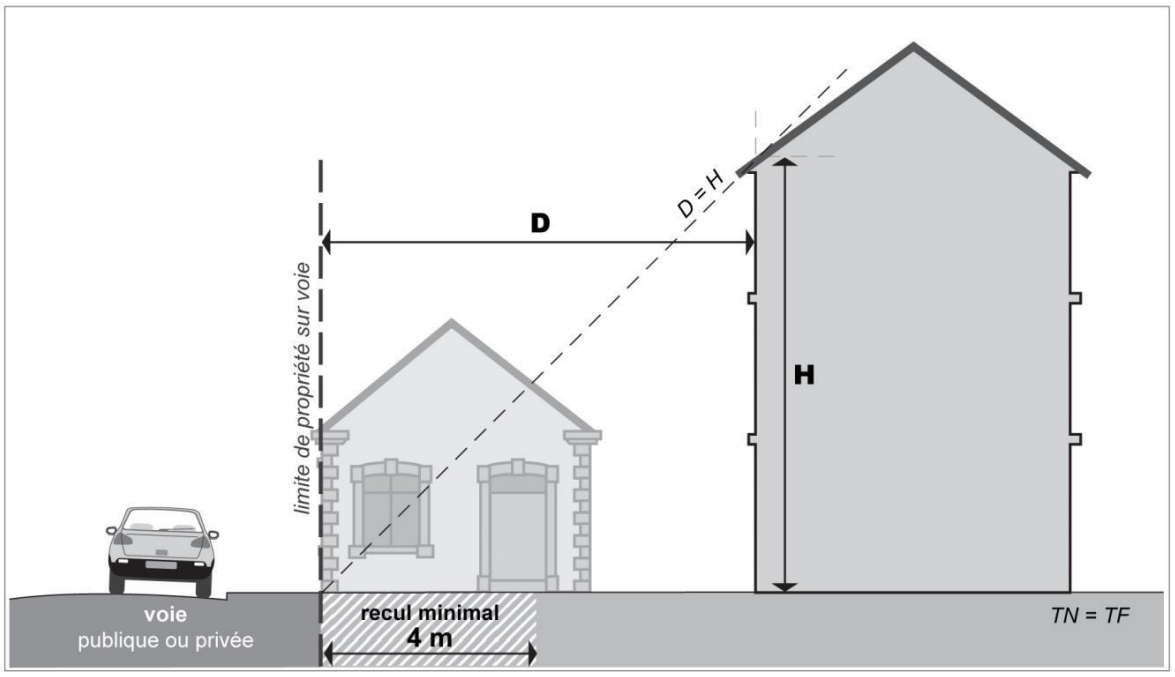
4.2.1. Implantation par rapport aux voies* et ouvrages* ferroviaires et autoroutiers

- La distance horizontale d'un ouvrage* ou d'une construction* par rapport à l'alignement de la voie* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m (D=H minimum 4 m).

- Cette implantation n'est pas réglementée pour les équipements ou constructions* nécessaires aux infrastructures ferroviaires ou autoroutières.

4.2.2. Implantation aux voies* publiques et privées autres que la voie ferrée et l'autoroute

La distance horizontale d'un ouvrage* ou d'une construction* par rapport à l'alignement de la voie* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m (D=H minimum 4 m).



Les constructions* telles que pavillons de gardien, centre d'information et d'animation… peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie, sur une faible longueur et à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation et ne diminuent pas la visibilité aux sorties de casernement.

UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. SECTEUR UUa

5.1.1. DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*) :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

5.1.1.1. Par rapport aux limites latérales

Les constructions* ou ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction* ou l'ouvrage* ne joint pas une limite séparative* ou d'emprise publique*, il doit observer la règle D=H/2, minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction* ou l'ouvrage* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.1.1.2. Par rapport au fond de parcelle.

- Les constructions* ou ouvrages* en limite de fond de parcelle :

  Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés en fond de parcelle :

  - lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

    (Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

  - lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative* une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

    (Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

- Les constructions* ou ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

  Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance D mini = H/2 avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

  (Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

5.1.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement*, éventuellement augmentée de la marge de recul* (alignement de fait*)

5.1.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite séparative* ou d'emprise publique*.

Les constructions* ou ouvrages* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps* ou de pare-vue de terrasses accessibles sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 1.9 m,
- présenter une finition esthétique de qualité,
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits),
- être en harmonie avec le reste de la construction*.

5.1.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite séparative* ou d'emprise publique*.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives* ou d'emprise publique* d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

5.2. SECTEURS UUb ET UUc.

5.2.1. Les constructions* ou ouvrages* en limite

A l'exception des abords du domaine Publique Autoroutier Concédé (DPAC), les constructions* ou ouvrages* en limite sont autorisés.

Cependant, si cette limite jouxte une zone UA, UB ou UC, les constructions* ou ouvrages* sontautorisés en limite seulement dans les cas suivants :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- lorsqu'il s'agit de constructions* ou d'ouvrages* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel* et observant la règle H maxi = 2D + 3m (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

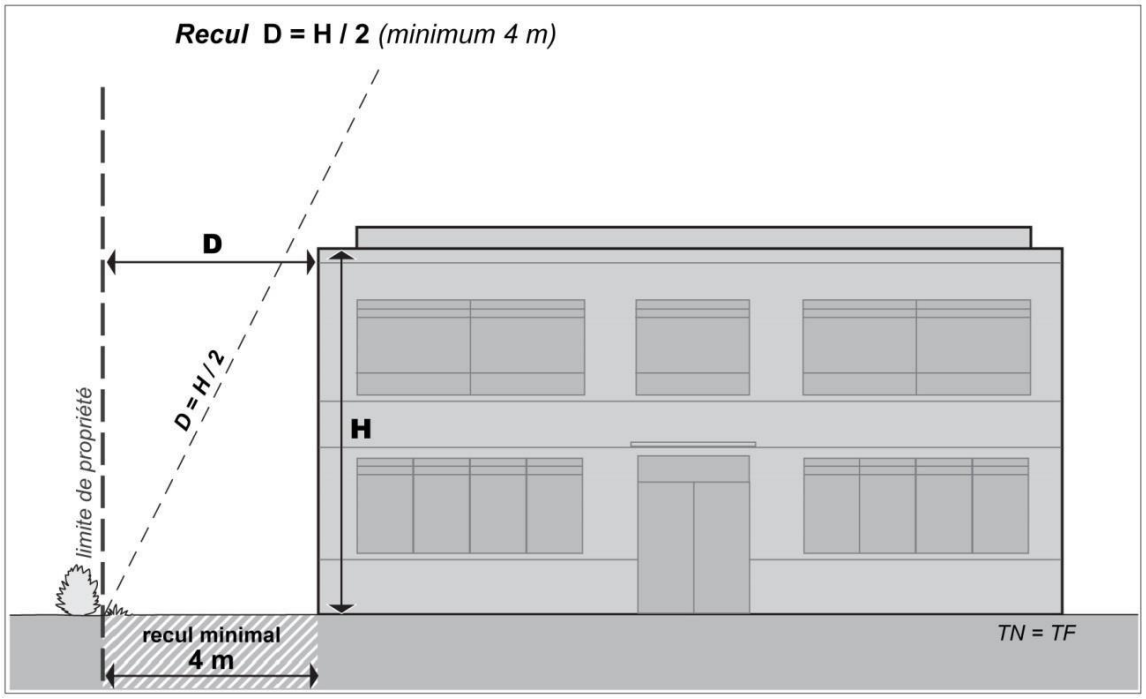
(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction*, un ouvrage* ou un mur en bon état permettant l'adossement* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction* ou de l'ouvrage* à réaliser et sous réserve que la construction* ou l'ouvrage* projeté respecte la règle H maxi = 2D + h (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales).

5.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la limite séparative ou d'emprise publique*.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives* ou d'emprise publique* d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).



Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage* autorisé à l'article 2.1.16 ci-dessus ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m (D=H minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas (à l'exception des constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m^2.

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

*UU 7.- EMPRISE AU SOL**

7.1. SECTEURS UUa et UUc

7.1.1. L'emprise au sol* est limitée à 60% de l'unité foncière*.

7.1.2. Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain* est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement*.

7.1.3. Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

7.2. SECTEUR UUb

7.2.1. L'emprise au sol* ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain*.

7.2.2. Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain* est limité sur deux côtés ou plus par des voies* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 20 m par rapport à l'alignement*.

UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES**

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

8.1. HAUTEUR MAXIMALE

8.1.1. Secteur UUa

La hauteur maximale des constructions* ou ouvrages* autorisés est de 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Cependant, la hauteur maximale des constructions* autorisées à l'article UU 2.1 ne doit pas dépasser le gabarit* des constructions* environnantes.

8.1.2. Secteur UUb

La hauteur maximale pour les habitations, bureaux et casernements est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

La hauteur maximale pour les ateliers, entrepôts, bâtiments techniques et de superstructure est fixée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

8.1.3. Secteur UUc

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

8.2. HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE

Toute construction* ou ouvrage* doit observer la règle H maximum =L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrages* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

Lorsque la construction* ou l'ouvrage* est édifié à l'angle de deux voies* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction* ou l'ouvrage* édifié sur la voie* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie* la plus large.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Ces règles sont édictées par les Normes de Stationnement.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

11.1.1. Règles quantitatives

Le coefficient de biotope par surface (CBS)* imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais :

- d'une surface de pleine terre*, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100 m^2.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Secteurs UUa et UUb :

Les unités foncières* doivent disposer d'un CBS* au moins égal à 30% de l'unité foncière* dont 20% de pleine terre*.

Secteur UUc :

Aucun coefficient de biotope par surface n'est fixé.

11.1.2. Dispositions particulières

11.1.2.1. Constructions*, ouvrages*, installations et équipements d'intérêt collectif et servicespublics

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions*, ouvrages* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions*, ouvrages*, installations ou équipement doit cependant être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

11.1.2.2. Travaux sur des constructions* ou ouvrages* existants ou unités foncières* déjà construites

- Les travaux portant sur des constructions* ou ouvrages* existants (surélévation, extension*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions* ou ouvrages* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur, un CBS* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière*, le CBS* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions*, ouvrages* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS* de l'ensemble de l'unité foncière* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire.

11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails

Les constructions* et ouvrages* à vocation principale (plus de 50% de la surface de plancher*) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS* au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière*, sans obligation de peine terre, pour les unités foncières* inférieures ou égales à 600 m^2,

- 25% de l'unité foncière*, sans obligation de pleine terre*, pour les unités foncières* supérieures à 600 m^2.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Les surfaces libres situées dans les marges de recul* des constructions* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m^2.

11.2.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple),

    - en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre militaire, fête foraine,...).

11.2.3. Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UU 12.- ACCÈS ET VOIRIE

12.1. ACCÈS VÉHICULES

12.1.1 Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie* publique.

12.1.2 Les caractéristiques des accès aux voies* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

12.1.3 Les accès sur les voies* publiques doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

12.1.4. Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

12.2. VOIRIE

Les caractéristiques des voiries sont définies à l'article 16 des Dispositions Générales.

UU 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La zone UL correspond à la base nautique et au camping des Forges. Sa constructibilité est limitée afin d'en préserver le caractère naturel.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UL, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UL 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

Toutes les destinations des constructions*, ouvrages*, usages des sols et les natures d'activités non visées à l'article UL2 sont interdites.

UL 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES*

2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UL

2.1.1 Les affouillements* et exhaussements* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager 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), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

2.1.2. Les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogiques.

2.1.3. L'aménagement des constructions* et ouvrages* s'ils sont existants (amélioration/reconstruction) conformément aux articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs aux sinistres et à la modification des constructions* ou ouvrages* existants.

2.1.4. Les installations légères si elles sont liées aux sentiers de promenade et parcours sportifs.

2.1.5. Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc » (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.1.6. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier. La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.2. SUR LE SECTEUR DE LA BASE NAUTIQUE DE L'ÉTANG DES FORGES

2.2.1. Les extensions* de constructions*, ouvrages* ou équipements existants.

2.2.2. Les nouveaux ouvrages*, équipements, infrastructures ou constructions* s'ils sont liés à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

2.2.3. Les extensions* ou constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations et aménagements nouveaux s'ils sont liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels.

2.3. SUR LE SECTEUR DU CAMPING DE L'ÉTANG DES FORGES

2.3.1. À l'intérieur du camping municipal, seuls sont autorisées les extensions* des ouvrages*, équipements, infrastructures ou constructions* nécessaires ou liés au fonctionnement du camping.

2.3.2. De même, seuls sont autorisés les nouveaux ouvrages*, équipements, infrastructures ou constructions* nécessaires ou liés au fonctionnement du camping.

UL 3 . MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux;

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UL 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 du Dispositions Générales.*

Non réglementé.

UL 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. LES CONSTRUCTIONS* OU OUVRAGES* SUR LIMITE :

Les constructions* et ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés.

5.2. LES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* NON JOINTIFS AUX LIMITES.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

UL 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m^2 (35 m^2 pour les Habitations Légères de Loisir).

Une distance supérieure à 4 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

UL 7.- EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions* et ouvrages* n'est pas réglementée dans la zone UL sauf à l'intérieur du camping où tout ouvrage* ou construction* ne peut excéder une emprise au sol* :

- unitaire de 35 m^2 pour les Habitations Légères de Loisirs,
- ayant pour effet de porter à plus de 200 m^2 l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des locaux liés au fonctionnement de la piscine du camping (bar de la piscine, vestiaires, locaux techniques, pool house,...).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UL 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES**

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des dispositions générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

La hauteur maximale autorisée est de 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère*.

De plus, dans le secteur du camping de l'Étang des Forges, la hauteur des locaux liés au fonctionnement de la piscine (bar, vestiaires, locaux techniques, pool house,…) est limitée à un niveau (RDC) maximum.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UL 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

UL 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Règles édictées par les normes de stationnement.

UL 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

Non réglementé.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Sur l'ensemble de la zone UL :

11.2.1.1. L'ensemble des aménagements de terrain* nécessaires aux constructions* autorisées à l'article UL2 doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation du sol. Ainsi, les revêtements de sol doivent être perméables ou semi perméables.

11.2.1.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, …),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ….).

11.2.1.3. L'abattages d'arbres doit être strictement limité et motivé par les raisons suivantes :

- raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.

Le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

11.2.2. Dispositions relatives aux plans d'eau

Afin de conserver un écosystème naturel propice au maintien de la faune et de la flore endémique aux milieux aquatiques, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité du secteur Nl doivent veiller à ne pas porter atteinte à la ripisylve* existante. À défaut, les projets autorisés doivent compenser l'atteinte au milieu naturel (nouvelles plantations, réaménagements de berges,...).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UL 12.- ACCÈS ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles16 et 17 des Dispositions Générales.

UL 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UP, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UP 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS

Toutes les destinations des constructions*, ouvrages*, usages des sols et les natures d'activités non visés à l'article UP2 sont interdites.

UP 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tous les ouvrages*, constructions* ou aménagements autorisés dans cet article le sont sous réserve de prendre en compte le caractère particulier du site.

Ainsi, dans les parcs urbains, chaque projet doit être conçu de manière à conserver et valoriser au maximum les espaces existants et l'ambiance de « square de ville ». Ils doivent également veiller à ne pas imperméabiliser les sols.

Dans les cimetières, les projets doivent conserver et valoriser leur qualité paysagère.

Sous réserve du respect des conditions énumérées ci-dessus, sont autorisées :

2.1. Les extensions* de constructions*, ouvrages* ou équipements existants s'ils sont d'intérêt public.

2.2. Les nouveaux ouvrages*, équipements, infrastructures ou constructions* s'ils sont liés à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

2.3. Les affouillements* et exhaussements* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction* ou d'aménagement paysager 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), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

2.4. Les installations légères si elles sont liées à l'usage propre aux parcs ou aux cimetières.

2.5. L'aménagement des constructions* et ouvrages* s'ils sont existants (amélioration/reconstruction) conformément aux articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs à la reconstruction à l'identique et à la modification des constructions* ou ouvrages* existants.

2.6. Les aménagements des quais et berges de la Savoureuse sous réserve d'être compatibles avec les exigences du PPRI.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.7 Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc » (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, …) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

2.8. Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

2.9. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

UP 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction* ou de l'ouvrage* ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte…).

UP 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

Non réglementé.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

UP 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. LES CONSTRUCTIONS* OU OUVRAGES* SUR LIMITE :

Les constructions* et ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés.

5.2. LES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* NON JOINTIFS AUX LIMITES.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

UP 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions* et ouvrages* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20m^2.

Une distance supérieure à 4m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

UP 7.- EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* n'est pas réglementée.

UP 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* n'est pas réglementée.

II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UP 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) s'appliquent.

De plus, l'architecture des constructions* et ouvrages* doit assurer leur insertion dans l'environnement spécifique des parcs urbains ou des cimetières et prendre en compte la qualité, le style et l'identité

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

visuelle du site. Ainsi, si une construction* ou un ouvrage* existe déjà à proximité, le nouvel ouvrage ou la nouvelle construction* doit s'inspirer de cette dernière afin de former un ensemble harmonieux.

UP 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

UP 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

Non réglementé

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1. Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :
- si le projet se situe dans un secteur boisé,
- impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple, ...),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...).

11.2.2. Les qualités environnementales et visuelles de ces espaces sont à conserver. Aussi, seuls les abattages pour les raisons suivantes sont autorisés :
- Raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.

Le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

11.2.3. Les aménagements autorisés doivent permettre la préservation et le développement des espaces végétalisés particulièrement dans les espaces à dominante minérale des cimetières.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UP 12.- ACCÈS ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

UP 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL):

- le secteur **Nl** à vocation de loisirs et de tourisme avec occupation "légère" du sol qui reçoit seulement des constructions et aménagements liés à la promenade, aux loisirs, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels. Il correspond au secteur de la Citadelle, du fort du Salbert et des berges de l'Étang des Forges
- le secteur **Na** réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- le secteur **N**j dédié aux jardins ouvriers,
- le secteur **Nu** correspondant à la lunette 18 et accueillant l'actuelle Grande Mosquée de Belfort.

De plus, l'ensemble de la zone N est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, les coupes et abattage d'arbres sont soumises à déclaration préalable, sauf exception (voir article 4.6 des PAP), et à conditions. De même, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité des rives de la Savoureuse et des plans d'eau situés dans le secteur Nl ne doivent pas porter atteinte à la ripisylve* existante.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagent et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone N, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

N 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS*

Toutes les destinations des constructions*, ouvrages*, usages des sols et les natures d'activités non visées à l'article N2 sont interdites.

De plus, aucune construction ne peut s'implanter dans les zones inondables recensées dans l'Atlas de la Douce.

N 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES*

2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N TOUS SECTEURS CONFONDUS :

2.1.1. En dehors des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.1.2. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'extension* ou les nouveaux ouvrages*, équipements, infrastructures ou constructions* nécessaires à des équipements collectifs ou

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

à des services publics, y compris les constructions* ou ouvrages* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

2.1.3. Les installations légères si elles sont liées aux sentiers de promenade et parcours sportifs (mobilier urbain, panneaux d'information, ...) ainsi que les installations démontables ou transportables destinées à une occupation temporaires ou saisonnière à usage de loisirs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

2.1.4. Les travaux d'entretien ou confortatifs des aménagements, constructions* et ouvrages* historiques présents dans la zone (remparts, forts, ...).

2.1.5. Les aménagements des quais et berges de la Savoureuse sous réserve d'être compatibles avec les exigences du PPRI.

2.1.7. Les affouillements* et exhaussements* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager 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), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

2.1.8. Les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogiques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

2.1.9. L'amélioration ou la reconstruction des constructions* et ouvrages* existants (amélioration/reconstruction) sous réserve de respecter les conditions des articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs aux sinistres et à la modification des constructions* ou ouvrages* existants.

2.1.10. Sur le site de l'étang dit « Balzer », tout aménagement, occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation de ce plan d'eau est interdit. De même, sont interdits sur ce site, les affouillements* ou exhaussements* autres que ceux nécessaires à sa préservation et sa mise en valeur.

2.1.11. La restauration, l'aménagement ou l'extension* mesurée avec ou sans changement de destination**,** des constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations existants identifiés au plan de zonage (comme bâtiments pouvant bénéficier de l'application des articles L151-11 et L151-12 du code de l'Urbanisme) à condition que :

- cela ne nécessite pas de renforcement des voies* et réseaux publics les desservant et que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte atteinte aux paysages,
- les extensions soient réalisées dans le périmètre d'implantation délimité au plan de zonage.
- Les extensions respectent les critères suivants : 35 m^2 d'emprise au sol totale (total de toute les extensions) représentant au maximum 30 % de l'emprise au sol* existanteà la date d'approbation du présent PLU.

Les destinations autorisées dans le cadre du changement de destination visé au paragraphe ci-dessus sont :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces et activités de service, à l'exclusion du commerce de gros et des cinémas et à condition que le nombre de personnes maximum pouvant être accueilli soit égale à 19 personnes (selon les règles de calcul en vigueur pour les Établissements Recevant du Public) ;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exclusion des industries et des centres de congrès et d'exposition.

L'éventuel changement de destination prévu au paragraphe ci-dessus est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sols.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

2.1.12. Les annexes* aux constructions*, ouvrages*, équipements, installations visés à l'article N 2.1.11. ci-dessus tels que les garages, remises, abris, piscines, dans la limite de 3 par unité foncière* et à condition :

- qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte atteinte aux paysages.
- qu'elles respectent le périmètre d'implantation délimité au plan de zonage.
- qu'elles respectent les critères suivants : 50 m² d'emprise au sol totale (total de toutes les annexes) représentant au maximum 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.1.13. **Dans les secteurs soumis à l'aléa « glissement de terrain » ou « chute de bloc »** (voir IV – Règlements graphiques : IV.2.d2 et d3 : Cartes des aléas « glissement de terrain » et « chute de bloc »), les constructions, ouvrages ou installations nouveaux ou les interventions sur constructions, ouvrages ou installations existants s'ils respectent les limitations et conditions figurant à l'article 25.3 des DG.
Ces limitations et conditions peuvent être levées si le demandeur garantit, sous sa responsabilité, de la prise en compte des caractéristiques du terrain (par exemple » par une étude ou par tous autres éléments établissant l'absence de risque) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important..

2.1.14. Conformément à l'article 28 des DG, les constructions et ouvrages doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

2.1.15. Conformément à l'article 32 des DG, les constructions et ouvrages, à l'exception des cabanons des jardins ouvriers, doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.
La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalitédes boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

2.1.16. Conformément à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, *en dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.
Cependant, conformément à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, ces restrictions ne s'appliquent pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2. DANS LE SECTEUR Nl

2.2.1. Constructions* et ouvrages* existants

L'aménagement ou l'extension*, avec ou sans changement de destination, des constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations existants à condition que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte atteinte aux paysages.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Si ces constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations et aménagements existants ne sont pas liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme ou à la découverte et gestion des milieux naturels, leur aménagement ou extension* ne doit pas nécessiter de renforcement des voies* ou réseaux publics les desservant.

2.2.2. Nouvel ouvrage* ou construction*

Les constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations et aménagements nouveaux s'ils sont liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels à condition que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte atteinte aux paysages.

2.3. DANS LE SECTEUR Na

Le stationnement des caravanes des gens du voyage ainsi que les constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations et aménagements nécessaires à leur accueil.

2.4. DANS LE SECTEUR Nj

Les constructions* de faible importance nécessaires à l'exploitation des jardins.

Leur nombre est limité à un par parcelle cultivable (c'est-à-dire par lopin loué). Cette restriction ne concerne pas les éventuels locaux communs pour la récupération d'eau, le compostage ou autres services rendus aux exploitants.

2.5. DANS LE SECTEUR Nu

Seules les extensions* répondant à l'ensemble des critères suivants sont autorisées :

- être limitées à un maximum de 5% de l'emprise au sol* du bâtiment d'origine (autorisée par les permis de construire et ses modificatifs délivrés respectivement le 27/07/2005, 10/02/2009 et le 01/12/2010),
- ne pas porter atteinte au caractère historique et monumental du secteur de la Citadelle et aux vues depuis les points hauts du Château.

N 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Règles qualitatives alternatives :

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension* d'une construction* ou d'un ouvrage* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction*

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

ou de l'ouvrage* notamment en prenant en compte sa hauteur, son implantation, son volume et son aspect extérieur ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions* ou des ouvrages* existants à proximité** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux notamment en prenant en compte la hauteur, l'implantation, le volume et l'aspect extérieur de ces constructions et ouvrages.

N 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

La notion de voie publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies* sont précisées à l'article 11.1 du Dispositions Générales.*

Non réglementé.

N 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

5.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (hors secteurs Nl, Nj et Nu)

La distance horizontale de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage*, hors débords de toit, avec les limites séparatives* et d'emprises publiques* est fixée à 3 m.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cependant, les extensions* autorisées peuvent s'implanter en continuité de l'existant si celui-ci ne respecte pas cette distance.

Cas particulier du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

La distance horizontale, par rapport au DPAC, de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage* autorisé à l'article 2.1.16 ci-dessus ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction* ou de l'ouvrage* avec un minimum de 4 m (D=H minimum 4 m).

Cette réglementation ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières

5.2. DANS LE SECTEUR Nl

5.2.2.1. Les constructions* ou ouvrages* sur limite :

Les constructions* et ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés.

5.2.2. Les constructions* et ouvrages* non jointifs aux limites.

Les constructions* et ouvrages* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

5.3. DANS LE SECTEUR Nj

Non réglementé

5.4. DANS LE SECTEUR Nu

Sur le site de la Lunette 18, les constructions* et ouvrages* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)* ou d'emprises publiques* sont autorisés.

En cas de construction en retrait* des limites séparatives* ou d'emprise publique*, la distance horizontale de tout point d'une construction* ou d'un ouvrage*, hors débords de toit, avec les limites séparatives* et les emprises publiques* est fixée à 1 m.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales

N 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE*

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

6.1. Les constructions* et ouvrages*, autres que ceux nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies*.

6.2. Dans tous les cas (à l'exception des constructions* et ouvrages* nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières), une distance minimale de 3 m doit être observée entre les constructions* ou les ouvrages*.

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages* ou constructions* présente une emprise au sol* inférieure ou égale à 20 m^2 ni aux ouvrages* ou constructions* techniques nécessaires.

6.3. Une distance supérieure à 3 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale. De même, pour les constructions et ouvrages nécessaires aux infrastructures ferroviaires et autoroutières, une distance minimale peut être imposée.

6.4. Distance minimale

De plus, les annexes* autorisées à l'article N 2.1.12. doivent respecter le périmètre d'implantation délimité au plan de zonage.

N 7.- EMPRISE AU SOL*

7.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N TOUS SECTEURS CONFONDUS :

7.1.1. Constructions* et ouvrages* existants visés à l'article N 2.1.11. et identifiés au plan de zonage

L'emprise au sol* des extensions* autorisées à l'article N 2.1.11 est limitée à 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU de la construction* ou de l'ouvrage* principal sans pouvoir excéder 35 m^2.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

L'emprise au sol existante prise en compte est celle résultante des constructions et ouvrages régulièrement édifiés et déclarés.

7.1.2. Annexes* des constructions* et ouvrages* visés à l'article N 2.1.12. et identifiés au plan de zonage

L'emprise au sol* totale des annexes* des constructions* et ouvrages* visés à l'article N 2.1.12 est limitée à 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment* principal sans pouvoir excéder 50 m², piscine comprise.

L'emprise au sol existante prise en compte est celle résultante des constructions et ouvrages régulièrement édifiés et déclarés.

7.1.3. Autres constructions* et ouvrages*

L'emprise au sol* des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations autorisés aux articles N 2.1.1 à N 2.1.9. n'est pas limitée.

7.2. DANS LE SECTEUR Nl

L'emprise au sol totale des constructions et ouvrages autres que ceux visées aux articles N 2.1.1. à 2.1.9 est limitée à 15% de la superficie du secteur Nl concerné.

De plus, l'emprise au sol* des extensions* autorisées à l'article N 2.2.1. est limitée à 30% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU de la construction* ou de l'ouvrage*.
Cette limitation ne s'applique pas aux extensions* des constructions*, ouvrages* ou équipements ou installations et aménagements liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels.

7.3. DANS LE SECTEUR Na

L'emprise au sol* totale des constructions et ouvrages autres que ceux visées aux articles 2.1.1. à 2.1.9 est limitée à 10%

7.4. DANS LE SECTEUR Nj

L'emprise au sol* de chaque construction* ou ouvrage* visés à l'article N 2.4. est limitée à 12 m² maximum.

7.5. DANS LE SECTEUR Nu

Sur le site de la lunette 18, l'emprise au sol* maximal des extensions* autorisées est limitée à 5 % de celle du bâtiment d'origine (autorisée par les permis de construire et ses modificatifs délivrés respectivement le 27/07/2005, 10/02/2009 et le 01/12/2010).

N 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES**

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des dispositions générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles aménageables et attiques*.*

8.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (hors secteur Nu) :

8.1.1. Extension* des constructions* et ouvrages* existants identifiés au plan de zonage et leur extension

La hauteur des extensions* et des annexes* des constructions* et ouvrages* autorisées par les articles N 2.1.11 et 2.1.12. ne doit pas être supérieure à celle des constructions* et ouvrages* existants.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

8.1.2. Autres constructions* et ouvrages*

La hauteur des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations autorisés aux articles N 2.1.1 à N 2.1.9. n'est pas limitée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la préservation des paysages et aux vues remarquables visées à l'article 4.1 des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

De même, la hauteur est libre pour les équipements d'infrastructures (pylônes ; réservoirs, ...) à conditions que toutes les dispositions soient prises pour minimiser leur impact sur les paysages.

8.2. DANS LE SECTEUR Nl

La hauteur des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations autorisés à l'article N 2.2 est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère*.
Cependant, la hauteur maximale peut être égale, le cas échéant, à la hauteur des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations déjà présents dans le secteur concerné.
Dans tous les cas, il ne doit pas porté atteinte à la préservation des paysages et aux vues remarquables visées à l'article 4.1 des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

8.3. DANS LE SECTEUR Na

La hauteur des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations autorisés à l'article N 2.3. est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère*.
Cependant, pour les extensions, la hauteur maximale est égale à celle des constructions*, ouvrages*, équipements ou installations existants concernés par le projet.

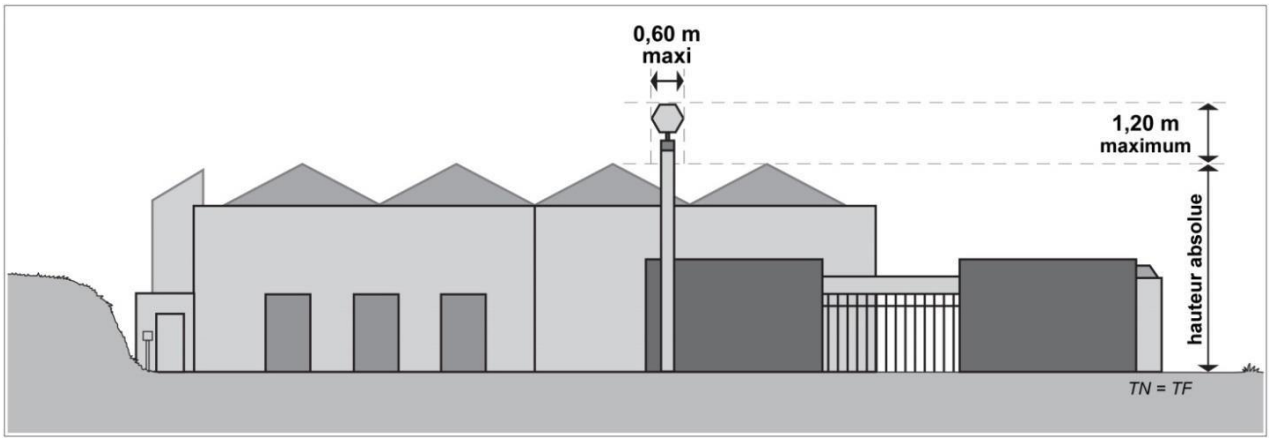
8.4. DANS LE SECTEUR Nj

La hauteur maximale des constructions* ou ouvrages* visés à l'article N 2.4 est de 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*.*

8.5. DANS LE SECTEUR Nu

Sur le site de la Lunette 18, la hauteur absolue des extensions* autorisées ne peut dépasser celle de la partie du bâtiment* sur laquelle elle s'appuie.

Toutefois, la hauteur absolue autorisée pourra être dépassée d'une hauteur de 1.20 m en un point unique et cela à l'intérieur d'une enveloppe circulaire d'un rayon maximum de 0,30 m.



II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 9.- ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les construction autorisées dans le secteur Nj doivent respecter l'article 3.5 des PAP et ce, même, si elles ne constituent pas des annexes isolées.

N 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Règles édictées par les normes de stationnement.

N 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)*

Non réglementé.

11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION

11.2.1 Sur l'ensemble de la zone N :

11.2.1.1. L'ensemble des aménagements de terrain* nécessaires aux constructions* autorisées à l'article N2 doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation du sol. Ainsi, les revêtements de sol doivent être perméables ou semi perméables.
Les chaussées réalisées sur le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) peuvent être exonérer de cette obligation de perméabilité pour impossibilité technique dument justifiéeou si les aménagements ou voiries sont conçus pour pouvoir recueillir et prétraiter les polluants éventuels avant qu'ils ne soient rejetés dans le milieu naturel.

11.2.1.2. Les aires de stationnement* découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- si le projet se situe sur le site de la citadelle ou dans un secteur boisé, (ainsi, il ne sera pas exigé de plantation d'arbre lors de la réalisation de places de stationnement dans les fossés du Fort Hatry),
- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...).

11.2.1.3. Dans les espaces naturels ou paysagers à protéger tels que définis dans les PAP, les abatages doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.6. desdits PAP.

Dans les autres espaces, l'abattage des arbres est strictement limité. Seuls les abattages pour les raisons suivantes pourront être autorisés :

- raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.
- exploitation des forêts dans le cadre du régime forestier.

Hormis dans ce dernier cas, le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

11.2.3. Dispositions relatives aux plans d'eau et à la Savoureuse

Afin de conserver un écosystème naturel propice au maintien de la faune et de la flore endémique aux milieux aquatiques, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité des rives de la

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Savoureuse et des plans d'eau situés dans le secteur Nl doivent veiller à ne pas porter atteinte à la ripisylve* existante. À défaut, les projets autorisés doivent compenser l'atteinte au milieu naturel (nouvelles plantations, réaménagements de berges,...).

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 12.- ACCÈS ET VOIRIES

12.1. DANS LA ZONE N (hors secteurs Nl, Na, Nj et Nu):

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

12.2. DANS LES SECTEURS Nl, Nj

Les accès et voiries devront être calibrées de manière à avoir une emprise la plus limitée possible compte tenu de l'importance et de la destination des constructions*, ouvrages* et installations tout en garantissant un accès aux services de lutte contre l'incendie.
Sauf impossibilité technique ou nécessités dues à la destination des constructions*, ouvrages* et installation, les revêtements des nouvelles voies les desservant devront être perméables.

12.3. DANS LE SECTEUR Na

Les accès et voiries devront être calibrées de manière à avoir une emprise la plus limitée possible compte tenu de l'importance et de la destination des constructions*, ouvrages* et installations tout en garantissant un accès aux services de lutte contre l'incendie.

12.4. DANS LE SECTEUR Nu

L'extension autorisée ne doit pas nécessiter le renforcement des accès et voies* desservant la construction existante.

N 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

13.1. DANS LA ZONE N y compris le secteur Na et Nl (hors secteurs Nl, Nj et Nu):

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales

13.2. DANS LES SECTEURS Nl

13.2.1. Dans les secteurs Nl de l'Etang des Forges et de la Citadelle

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux des constructions et ouvrages autorisés sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

13.2.2. Dans les secteurs Nl du Fort des Basses Perches et du Salbert

Les constructions et ouvrages autorisés ne doivent pas nécessiter d'extension des réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales ou assainissement ni du réseau de desserte incendie.

13.3. DANS LES SECTEURS Nj

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux des constructions et ouvrages autorisés à l'article N 2.1. sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

Les constructions et ouvrages autorisées à l'article N 2.3. ne doivent pas nécessiter d'extension des réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales ou assainissement.

13.4. DANS LES SECTEURS Nu

L'extension autorisée ne doit pas nécessiter de renforcement des réseaux publiques desservant la construction existante.

** Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*