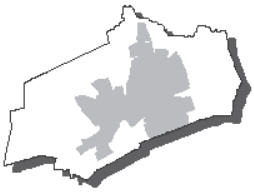
2



Commune de DELLE

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Mars 2025

SOMMAIRE

PARTIE I DISPOSITIONS LIMINAIRES 2

TITRE I - Articles d'ordre public, qui demeurent applicables au présent PLU 2

TITRE II — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme 4

TITRE III — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations 6

PARTIE II DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE 11

TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U) 13

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA 13

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB 17

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC 23

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD 27

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ 36

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UV 38

TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU) 39

TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A) 44

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N) 47

PARTIE III DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 49

TITRE I - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 49

TITRE II — ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 61

TITRE III — EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS 63

PARTIE I
DISPOSITIONS LIMINAIRES

TITRE I - Articles d'ordre public, qui demeurent applicables au présent PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R.111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à* ***la salubrité ou à la sécurité publique*** *du fait de sa situation, de ses caractéristiques*, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre* ***la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »***

Article R.111-21 : ***La densité de construction*** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16[1] est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 : ***La surface de plancher de la construction*** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

---

[1] *Article R.332-16 : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.*

Article R.111-23 : ***Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont*** :

1°. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2°. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités[2] ;

3°. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4°. Les pompes à chaleur ;

5°. Les brise-soleils.

Article R.111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ***délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas*** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R.111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la ***réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques*** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter ***les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.*** Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au ***caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.***

---

[2] *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :*
- *les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;*
- *les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher.*

TITRE II — Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme

— Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

— Les lotissements
•Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU *(article L.442-9 du code de l'urbanisme)*

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :
  - à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie[3] ;

  - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme *(Article L442-11 du code de l'urbanisme).*

— Adaptations mineures *(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[4].

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

— Dérogations *(Articles 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 ;

---

[3] *Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Article L442-10 du code de l'urbanisme)

[4] ***Constituent des adaptations mineures :***
- *l'autorisation donnée sur une parcelle qui ne mesure que 7,70 m de façade alors que le POS dispose que la longueur minimale de façade du terrain est de 8 m ;*
- *si la largeur totale de l'accès est sur de très faibles portions inférieures de 18 centim aux 6 m exigés par le règlement du POS.*

En revanche, ne constituent pas des adaptations mineures :
- *la construction sur un terrain de 1090 m² alors que le POS exige une superficie de 1 500 m² ;*
- *le fait d'autoriser des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 m, lorsque le POS limite la hauteur des constructions à 15 m au faîtage.*

- 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.

— Dérogations *(Articles 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'Etat, 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 [...].

— Reconstruction à l'identique
En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme[5].
Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

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

— Stationnement
- ✓ *Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme*, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- ✓ *Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme*, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
    - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
    - des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
    - des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

[5] *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- ✓ *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme*, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[…]
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

- ✓ **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations,** le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

- ✓ **En cas d'activité,** les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

— Zonage d'assainissement
En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

La commune de Delle fait partie de la Communauté de communes du Sud Territoire (CCST), qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.
L'étude relative au zonage d'assainissement a été réalisée de façon concomitante au zonage du PLU.

— Clôtures
La loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.
À Delle, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable depuis le 14 décembre 2007.

— Travaux de ravalement de façade
Depuis le 1er avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.
Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toute formalité, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

À Delle, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable depuis le 17 décembre 2018.

TITRE III — Portée du règlement vis-à-vis des autres législations

— Vestiges archéologiques
Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;

- la loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;

- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

- le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

Champ d'application des opérations
Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :
- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- 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 ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Delle a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescriptions archéologiques : arrêté du préfet de Région n°03/106 du 25 août 2003. Tous les projets situés dans cette zone devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) et sont subordonnés à :
- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagement ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin, par exemple, de mettre en place un diagnostic archéologique.

Découvertes fortuites :
En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

— Bâtiments agricoles et principe de réciprocité
Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers 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 L111-3 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 Delle, le service de la protection animale de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) recense une seule exploitation relevant du règlement sanitaire départemental (distance de 50 m).
Les périm de réciprocité figurent au plan de zonage.

— Voies bruyantes (secteurs affectés par le bruit)
En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°2017-05-16-001 du 16 mai 2017), s'appliquent des prescriptions renforcées d'isolement acoustique aux futurs bâtiments.
Ces secteurs sont déterminés de part et d'autre des voies classées (depuis le bord de l'infrastructure).
Sur 5 catégories, la n°1 est la plus bruyante.

À Delle, sont classées :
- la RN 1019 : catégorie 2 – secteur affecté par la bruit de 250 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 463 : de l'échangeur RN 1019 à l'entrée de l'agglomération, catégorie 3 – secteur affecté par la bruit de 100 m de part et d'autre de la voie ;
- la RD 19 catégorie 4 – secteur affecté par la bruit de 30 m de part et d'autre de la voie.

— Risque inondation
Delle est concerné le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de l'Allaine, approuvé par arrêté préfectoral n° 20040712-1119 du 12 juillet 2004.
Les zones rouge et bleue du règlement du PPRi s'appliquent à Delle ; elles concernent les zones urbaines (U) et naturelles (N) du PLU.

La zone rouge correspond d'une part aux zones d'aléas les plus forts, quel que soit le degré d'urbanisation ou d'équipement, et d'autre part, aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées, quel que soit leur niveau d'aléa.
Cette zone est à préserver de toute urbanisation nouvelle soit pour des raisons de sécurité des biens et des personnes (zone d'aléas les plus forts), soit pour la préservation des champs d'expansion et d'écoulements des crues.
Tous les ilots et berges naturelles de l'Allaine appartiennent obligatoirement à la zone rouge.
Hormis quelques exceptions, cette zone est inconstructible.

La zone bleue correspond à des zones d'aléas faibles et moyens situées en secteur urbanisé.

Le PPRi figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et son périmètre est reporté au plan de zonage.

— Risque sismique
Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1er mai 2011.

La plaquette de cette nouvelle réglementation figure en annexe du PLU.

— 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 dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) 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.
Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

À Delle, des zones d'aléa faible et moyen ont été identifiées.

La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.

— Radon
Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L1333-10, R1333-13 à R1333-16), 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 pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

La commune de Delle se situe dans une zone géographique à risque vis à vis du radon. Ce gaz radioactif constitue un facteur de risque de cancer du poumon et peut s'accumuler dans les bâtiments.

Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.

— Risques technologique
Le territoire de la commune de Delle est traversé par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression « Andelnans - Delle » DN 100 (67,7 bars); cet ouvrage bénéficie de servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, en raison des risques potentiels qu'elles représentent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à des études de sécurité.
Trois niveaux de danger pour la vie humaine sont ainsi définis conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

- zone des dangers significatifs
- zone des dangers graves
- zone des dangers très graves

La circulaire interministérielle n° 2006-55 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance en matière de canalisations de transport de matières dangereuses incite à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées.

➢ **Concernant les établissements recevant du public (ERP)**
(§ 3 de la circulaire susvisée et article 8 de l'arrêté du 4/08/2006 modifié)

- dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de **rayon égal à 10 m**, sont proscrits les ERP de plus de 100 personnes ;

- dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de **rayon égal à 15 m**, sont proscrits les ERP de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ;

- dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de **rayon égal à 25 m**, GRT gaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

➢ **Règle de densité dans les zones de dangers très graves**
L'article 7 de l'arrêté multifluide du 4 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement de l'ouvrage.

PARTIE II
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DELLE.

ARTICLE 2 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

— La zone urbaine (U), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre I.

Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle, comprenant :

- **un secteur UA,** constitué par le centre historique de Delle et concerné par le périmètre de site inscrit.

  Cette protection du centre et des premiers faubourgs, au titre du code de l'environnement, relève d'un arrêté ministériel en date du 30 mai 1978 et se justifie par l'intérêt historique et architectural du centre ancien, qui fut la ville du Moyen-Âge, de la Renaissance et de la période classique.

Ce noyau historique abrite également les quatre bâtiments inscrits au titre des monuments historiques, que sont :

- la maison des Cariatides, 2 Place de la République,
- la maison Lourdel, actuel hôtel de ville, 1 place François Mitterrand,
- la maison, dite maison des Remparts, 1 place de la République,
- la maison, dite maison à tourelle, 3 rue des Ecoles.

Ces bâtiments génèrent un périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour de leur emprise.

- **un secteur UB,** comprenant les Faubourgs de Delle, qui entourent le centre ancien. Ce secteur se caractérise par une urbanisation dense et le plus souvent disposée en ordre continu à l'alignement des voies.

  Il se compose d'un habitat typique de Faubourg (grandes bâtisses, maisons de maître, accompagnées ou non d'un jardin ou d'une cour intérieure…).

- **un secteur UC,** d'habitat collectif.

- **un secteur UD,** dominé par l'habitat pavillonnaire, qui accueille également un certain nombre d'équipements publics (cité scolaire, cimetière…) et une partie du quartier de la Voinaie, qui fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

  Le secteur UD représente la partie la plus conséquente de la zone urbaine.

- **un secteur UE,** réservé aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Ce secteur inclut notamment :
  - la zone d'activités du Technoparc (dite de la 'Queue au loup'),
  - la zone d'activités des Chauffours,

- les sites d'activités situés le long du Faubourg de Belfort,
- les emprises liées à la ligne ferroviaire Belfort-Delle.

- **un secteur UL,** regroupant les équipements de sports et loisirs (complexe sportif),
- **un secteur UJ**, dédié aux jardins ouvriers, situés dans le quartier de la Voinaie.
- **un secteur UV,** réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

— La zone à urbaniser (AU) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II.

Elle est constituée des deux secteurs **1AU et 2AU 'Les Hauts de l'Allaine'** qui correspondent au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de l'Allaine, à vocation dominante d'habitat et approuvé par délibération du 15 avril 2011.

— La zone agricole (A) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III.
Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles.

Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

— La zone naturelle et forestière (N), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
Il s'agit d'une zone de protection :

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

Elle comprend **un secteur NL**, dont la vocation est d'accueillir des aménagements légers à vocation de sport et loisir, et **un secteur Ne ;** qui identifie le périmètre Natura 2000, à forte valeur écologique.

ARTICLE 3 — TRAMES FIGURANT SUR LE ZONAGE

— Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.

— Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ils concernent des espaces forestiers, des bosquets, des alignements d'arbres, etc…

— Les éléments du paysage et du patrimoine, à protéger sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que *"le règlement PLU 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.[…]."*

— Les corridors écologiques
Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, *"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 […]."*

TITRE I – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur UA se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. À dominante résidentielle, il correspond au centre historique de Delle.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 12 juillet 2004.
Le secteur UA est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, …portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les annexes implantées en 1ère ligne sur la voie publique.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les entrepôts, dès lors qu'ils sont liés à un local commercial ou d'activité de service autorisé dans la zone, et inférieurs à 200 m².

- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2), dès lors qu'ils sont liés à un programme de logements collectifs.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone, et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la Collectivité.

D- Mixité fonctionnelle et sociale

Le long du linéaire commercial reporté au plan de zonage :

- Le rez-de-chaussée doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Y sont interdits :
  - le changement de destination des rez-de-chaussée ayant l'une (ou plusieurs) des destinations suivantes : 'artisanat et commerce de détail', 'hébergement hôtelier et touristique', 'restauration' et 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle', vers la destination logement.

    Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

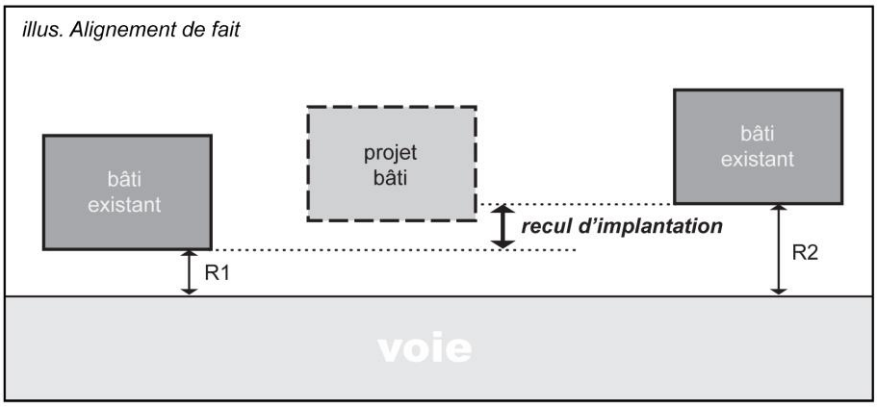
  - La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[6] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[7]

— Les constructions s'implantent à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

[6] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

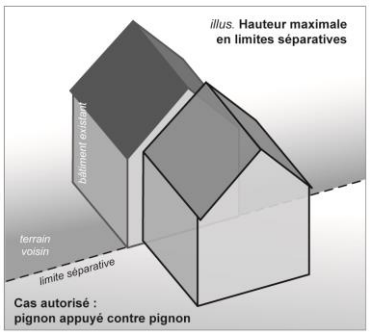
[7] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— À l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement pris en considération ci-dessus (règle A1), les constructions pourront être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles devront s'appuyer sur au moins une limite latérale.

La hauteur de ces constructions ne doit pas être inférieure de 3 m à celle des constructions situées en limite séparative droite et gauche. La hauteur s'entend au niveau du faîte du toit (hauteur totale).

Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— Les constructions à édifier ne doivent pas comporter plus de :
- un sous-sol éventuellement,
- un rez-de-chaussée,
- deux étages droits,
- un ou deux niveaux de combles aménageables ou d'attique.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 20 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc….

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[8] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.
— Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

[8] ***Les espaces libres*** *correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

— *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions*, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 place de stationnement jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m^2.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

• *Les commerces et activités artisanales destinées à la vente de biens ou services*, dont la surface de plancher n'excède pas 100 m^2, sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

•*Pour les autres activités*, il est exigé au minimum :
  •1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher créée,
  •au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m^2.

Pour les constructions destinées à l'hébergement
  •1 place pour 80 m^2.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
  • 1 place par chambre.

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le secteur UB se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. A dominante résidentielle, il regroupe la majorité des Faubourgs (Rue Saint-Nicolas, Faubourgs d'Alsace et de Montbéliard, Rue de la Libération, Rue De Gaulle, …).

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 12 juillet 2004.
Le secteur UB est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, …portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les annexes implantées en 1ère ligne par rapport à la voie.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone, et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la Collectivité.

D- Mixité fonctionnelle et sociale

Le long du linéaire commercial reporté au plan de zonage :
- Le rez-de-chaussée doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Y sont interdits :
  - le changement de destination des rez-de-chaussée ayant l'une (ou plusieurs) des destinations suivantes : 'artisanat et commerce de détail', 'hébergement hôtelier et touristique', 'restauration' et 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle', vers la destination logement.

    Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

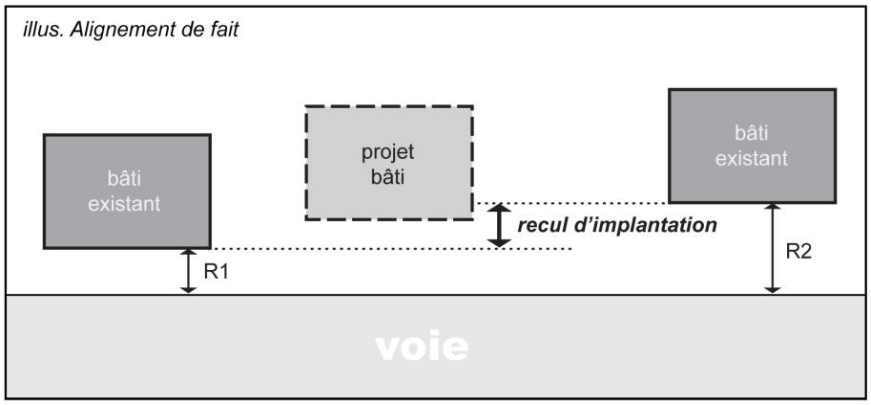
  - La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[9] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[10]

— **Sur les linéaires des voies indiqués au plan de zonage[11],** les constructions s'implantent à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

[9] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, **la voie** doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[10] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

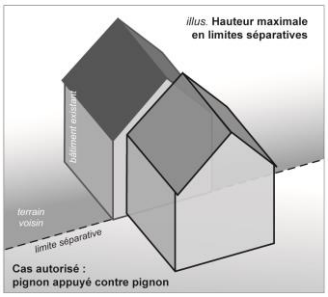
[11] *Ces dispositions s'appliquent au nu des façades de tous les étages droits.*

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— À l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement pris en considération ci-dessus (règle A1), les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles doivent s'appuyer sur au moins une limite latérale.

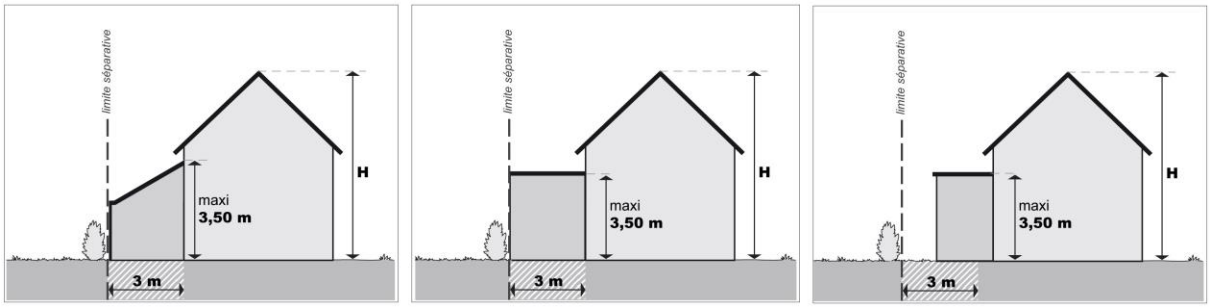
La hauteur de ces constructions ne doit pas être inférieure de 3 m à celle des constructions situées en limite séparative droite et gauche. La hauteur s'entend au niveau du faîte du toit (hauteur totale).

Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



— Au-delà des 15 m, les constructions respectent un recul égal à la hauteur du bâtiment, divisé par 2, avec un minimum de 3 m.

— Dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative et perpendiculaire à celle-ci, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3,5 m.

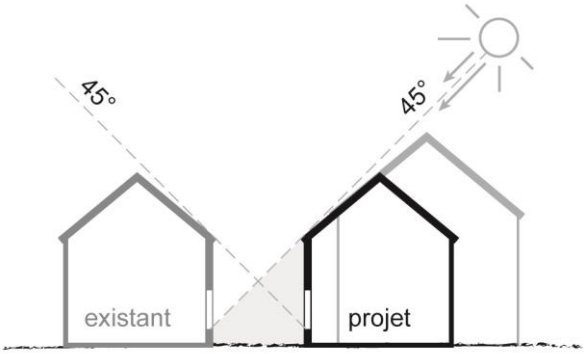


— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Prospect
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— Les constructions à édifier ne doivent pas comporter plus de :

- un sous-sol éventuellement,
- un rez-de-chaussée,
- deux étages droits,
- un ou deux niveaux de combles aménageables ou d'un attique.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 20 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc....

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[12] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

— L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

— Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

— *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions*, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destinations, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

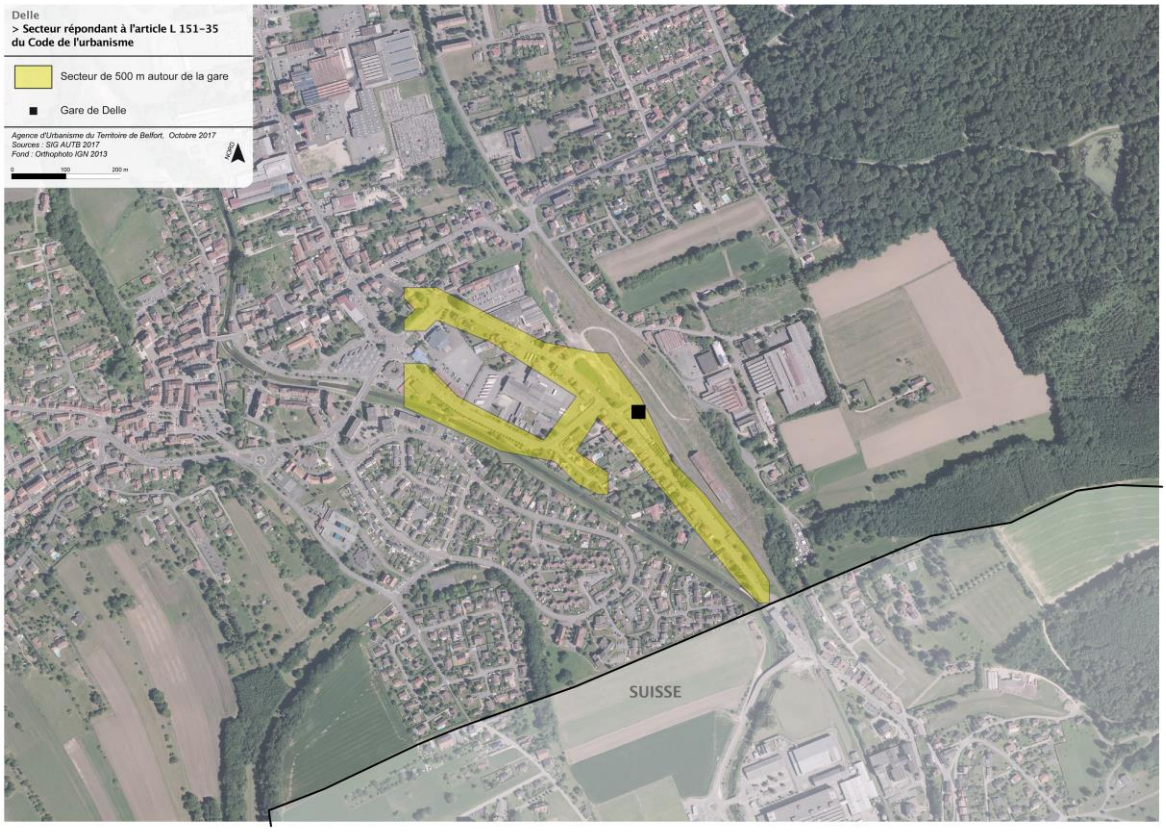
[12] ***Les espaces libres*** *correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour la construction des :

- *logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*
- *résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*

• 1 place par logement.

Dans le cas où ces logements se situent à moins de 500 m de la gare (voir plan ci-dessous) :
•0,5 place de stationnement par logement.



Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

• *Les commerces et activités artisanales destinées à la vente de biens ou services*, dont la surface de plancher n'excède pas 100 m², sont dispensés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

•*Pour les autres activités*, il est exigé au minimum :

- •1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- •au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement[13]

- •1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- • 1 place par chambre.

[13] *Hébergement autre que celui visé aux 2° et 3° de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme.*

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC

Le secteur UC se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. Il est dominé par l'habitat collectif.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 12 juillet 2004.
Le secteur UC est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, …portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone, et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la Collectivité.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[14] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[15]

— Les constructions sont édifiées en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

— Entre l'alignement du domaine public et une bande de 5 m, les éléments en saillie (balcon, corniche, débord de toiture, isolation par l'extérieur, etc.) sont autorisés à condition :
  - que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à 60 cm ;
  - que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à 3,5 m ;
  - que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.

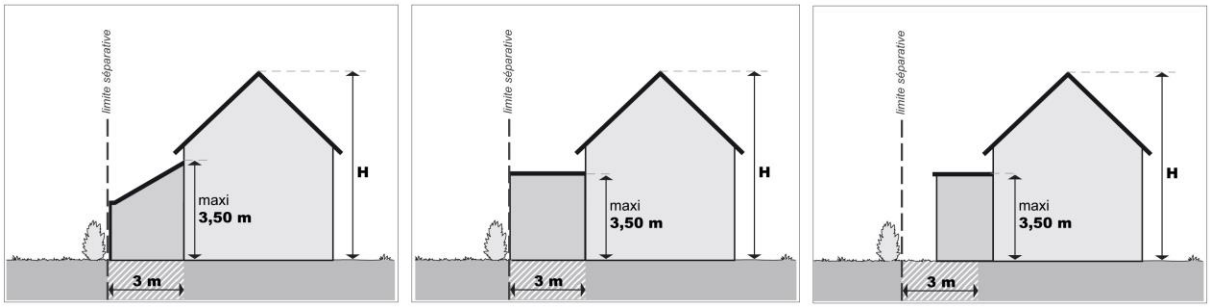
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois m (H/2, minimum 3 m).

— Toutefois, la construction jusqu'en limite séparative est autorisée pour les annexes et lorsque les bâtiments sont édifiés concomitamment et présentent des volumes sensiblement équivalents.

— Dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative et perpendiculaire à celle-ci, les constructions voient leur hauteur totale limitée à 3,5 m.



— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

---

[14] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, **la voie** doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[15] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

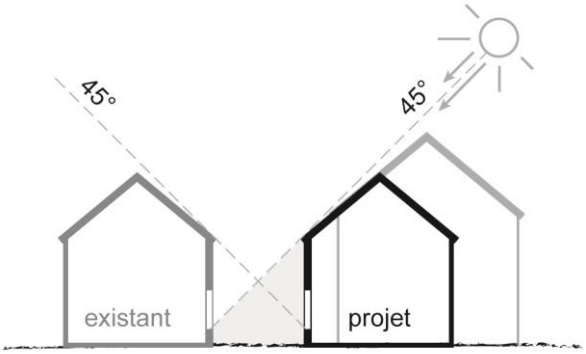
A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

— Espace minimum

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

— Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

A5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— Les constructions à édifier ne doivent pas comporter plus de :
- un sous-sol éventuellement,
- un rez-de-chaussée,
- quatre niveaux habitables (droits, sous combles ou en attiques).

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 20 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc....

— Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite, c'est-à-dire 20 m.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[16] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

— L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

— Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

[16] ***Les espaces libres*** *correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

— *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions*, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

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

D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destinations, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 place de stationnement jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m^2.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération ; il est exigé au minimum :
•1 place par tranche de 50m^2 de surface de plancher créée,
•au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m^2.

Pour les constructions destinées à l'hébergement
•1 place pour 80 m^2.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
• 1 place par chambre.

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UD

Le secteur UD se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. Il est dominé par l'habitat pavillonnaire.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 12 juillet 2004.
Le secteur UD est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, …portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone, et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la Collectivité.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[17] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[18]

— Les constructions sont édifiées en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies.

— Entre l'alignement du domaine public et une bande de 3 m, les éléments en saillie (balcon, corniche, débord de toiture, isolation par l'extérieur, etc.) sont autorisés à condition :
  - que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à 60 cm ;
  - que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à 3,5 m ;
  - que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.

— Une implantation en limite est autorisée[19] pour les bâtiments à claire voie, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m de hauteur totale.

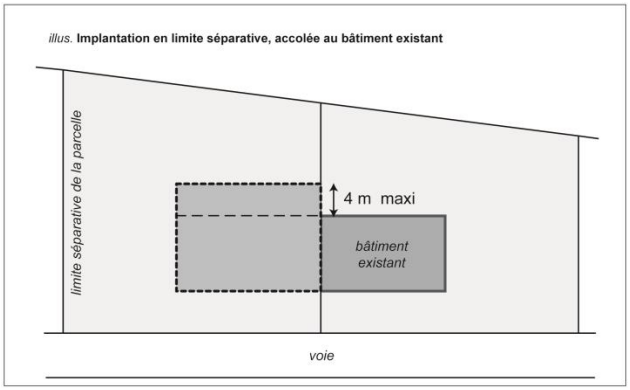
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois m (H/2, minimum 3 m).

— Toutefois, une implantation jusqu'en limite séparative est autorisée :

  - pour les toutes les constructions en cas d'implantations simultanées,
  - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc…).



Exemple d'implantation

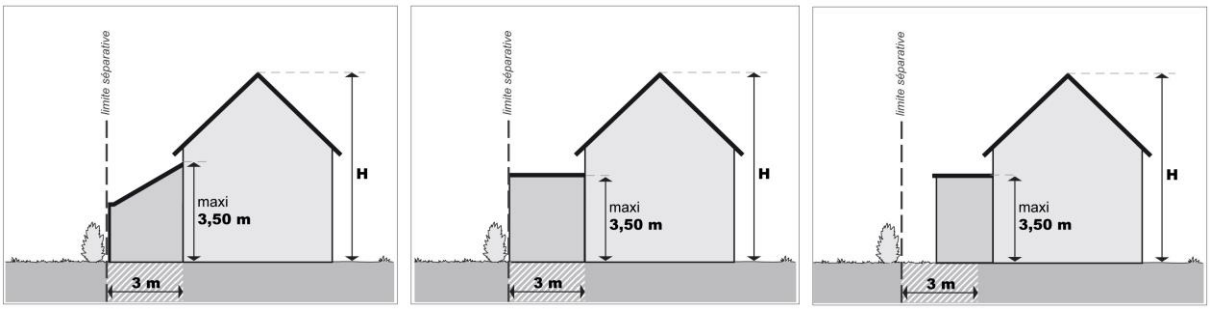
[17] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, **la voie** doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

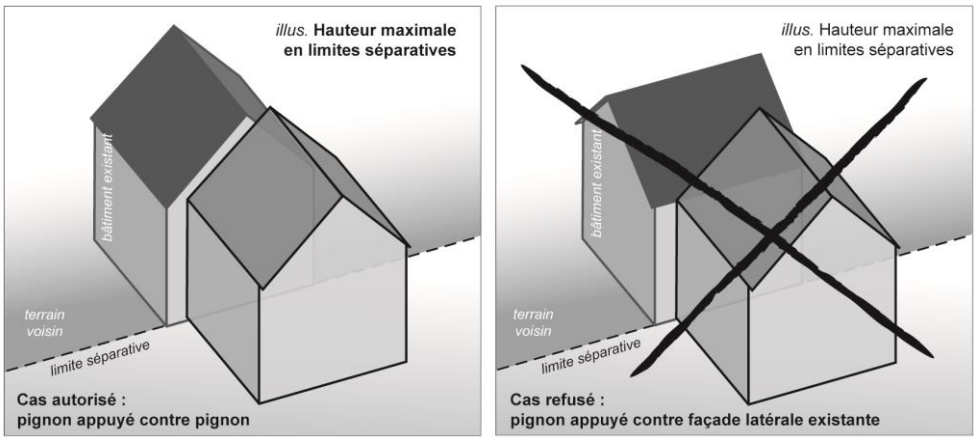
[18] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

[19] *Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord de toiture à l'égout ou en rive.*

- pour les bâtiments qui n'excèdent pas 3,5 m de hauteur totale, dans une bande de 3 m, comptée à partie de la limite et perpendiculairement à celle-ci (voir schémas ci-dessous) ;



— Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



— Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 m.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

— **Espace minimum**

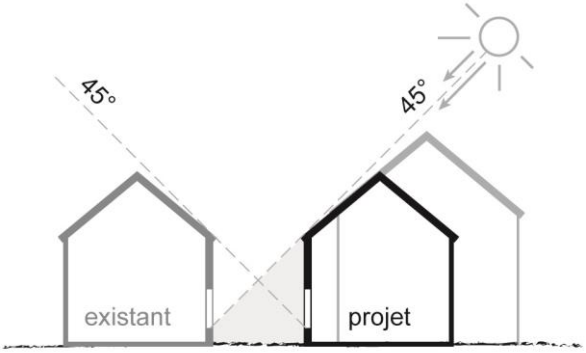
Entre deux bâtiments non contigus à usage principal, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut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

- la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou de l'acrotère, s'il s'agit d'une façade, et au faîtage s'il s'agit d'un pignon,

- 3 m en tout état de cause.

— **Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— Les constructions à édifier ne doivent pas comporter plus de :
  - un sous-sol éventuellement,
  - un rez-de-chaussée,
  - un étage droit,
  - un niveau de combles aménageables ou d'attique.

La hauteur totale des constructions est fixée à 11 m.
Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc....

— Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus grande façade, définie par rapport au terrain naturel, ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite, c'est-à-dire 11 m.

— Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il est autorisé un niveau supplémentaire (R + 3), sans que leur hauteur totale ne dépasse 15 m.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[20] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

— L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

— *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions, afin* de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

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

[20] ***Les espaces libres*** *correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

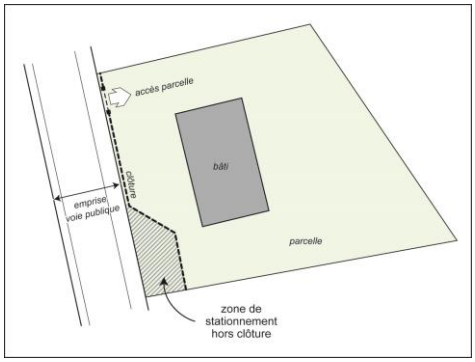
D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destinations, destinés à l'habitation, au minimum
• 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Photos à valeur d'illustrations

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Pour les activités, il est exigé au minimum :
- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement
- 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
- 1 place par chambre.

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

Le secteur UE est dédié spécifiquement aux activités économiques ; il est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- La sous-destination 'hébergement'.
- Le logement, à l'exception de celui nécessaire aux activités.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les habitations des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des établissements. Elles sont intégrées aux bâtiments d'activités, sauf s'il doit en être autrement pour des raisons de sécurité émanant de la législation.

Elles sont limitées à 80 m² de surface de plancher.

- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante avant l'approbation du PLU.

- Les dépôts de matériaux, dès lors qu'ils sont organisés et aménagés.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la Collectivité.

- Les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement ou au développement de l'activité ferroviaire.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[21] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[22]

— Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur (D = H).

— Toutefois, les constructions peuvent être admises jusqu'en limite de voie sous réserve que :
  - par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
  - cette limite jouxte une limite de zone N ou A.

— **Dans le secteur de 'la Queue au loup',** les constructions observent un recul de 15 m par rapport à l'emprise de la N 1019 ; cette marge de recul doit être traitée en espace végétalisé et agencé de manière à offrir une image de qualité paysagère de la zone.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) et aux constructions nécessaires ou liées au développement et au fonctionnement du service public. Leur implantation est effectuée dans le respect de la sécurité (implantations possibles en limite ou en retrait).

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur (D = H/2) sans jamais être inférieure à 5 m.

— Les implantations sont autorisées jusqu'en limite, quand la limite séparative n'est pas une limite de zone d'habitat, pour des bâtiments d'une hauteur ne dépassant pas 5 m à l'égout du toit, sur une profondeur d'au moins 3 m à l'intérieur de la construction.

— Toutefois, à l'intérieur de la zone, des constructions en mitoyenneté, sont autorisées lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

— **Dans le secteur des 'Chauffours',** les constructions sont admises jusqu'en limite séparative, lorsque celle-ci constitue une limite de zone A ou N.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public (implantations possibles en limite ou en retrait).

---

[21] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, **la voie** doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

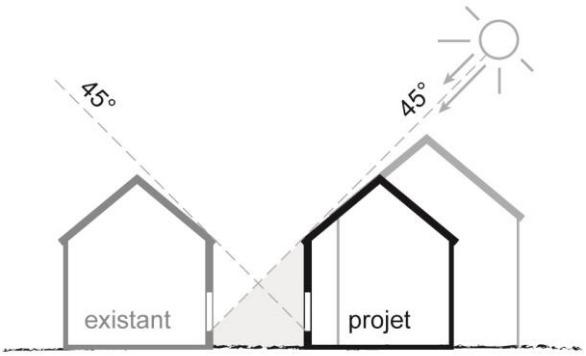
En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[22] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Espace minimum
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Prospect
Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale autorisée mesurée à l'égout du toit est de 12 m, exception faite d'ouvrages techniques spécifiques tels que : cheminées, silos, etc…

— Un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 16 m de hauteur totale :
  - en raison d'impératifs techniques liés au process[23] de fabrication, dans la limite d' 1/3 de la surface du bâtiment,
  - dans les ZAC 'des Chauffours et du Technoparc', en cas de remblais.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[24] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

— L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

— La plantation d'un écran végétal est exigée en limites séparatives des zones naturelles ou d'habitation, dans le cas d'un recul suffisant des constructions.

— L'aménagement du site respecte l'environnement naturel. Les plantations sont choisies parmi des essences locales et agencées de manière à mettre en valeur l'organisation de la zone (trames plantées, 'espaces tampon', …).

[23] *Procédé industriel de la fabrication d'un produit.*
[24] ***Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

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

— *Pour les aires de stationnement de plus de 6 places*, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il est exigé de créer du stationnement respectant au maximum les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

— **Dans le secteur de la 'Queue au loup',** les espaces réservés au stationnement, lorsqu'ils sont implantés dans la bande de 15 m à partir de l'emprise de la voie rapide, sont végétalisés et ordonnancés en tenant compte de l'impact visuel relevant de la topographie du site, des plantations existantes et de la disposition des constructions.

D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Les espaces de stationnement en front bâti sont particulièrement soignés.

— Les matériaux utilisés pour les sols doivent être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum
• 2 places de stationnement jusqu'à 50 m^2 de surface de plancher,
• au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m^2.

— Pour les commerces et autres activités autorisés, le nombre de place de stationnement est apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Pour les activités, il est au minimum exigé :
•Une place par logement de fonction.
•1 place pour 50 m^2 de surface de plancher,
• Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m^2 créée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
• 1 place par chambre.

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UJ

Le secteur UJ est réservé aux jardins ouvriers.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les commerces et activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts portant atteinte à l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les abris de jardins d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m^2.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la Collectivité.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - Implantations par rapport aux voies[25] (publiques et privées) ou emprises publiques[26]

- Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 m des voies.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…).

[25] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, **la voie** doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[26] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

A2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions sont admises jusqu'en limite séparative, lorsque celle-ci constitue une limite de zone N.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public (implantations possibles en limite ou en retrait).

A3- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 12 m².

A4- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les constructions s'implantent en respectant l'environnement naturel. Les plantations sont choisies parmi des essences locales ; elles sont plantées de manière à mettre en valeur l'organisation de la zone (trames plantées, 'espaces tampon', …).

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

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UV

Le secteur UV correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les commerces et activités de service
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les dépôts portant atteinte à l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, la création d'étangs et d'autres plans d'eau.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

<u>Sont admis :</u>

- Les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement et au développement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la Collectivité.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE À URBANISER (1AU)

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU 'Les Hauts de l'Allaine' (phases 1 et 2 de la ZAC).

Les modalités d'aménagement de cette dernière figurent également dans le document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), qu'il convient de consulter en parallèle.

Chapitre Ier : Usages des sols et destinations des constructions

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les cinémas.
- La sous destination « autres équipements recevant du public ».
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :
- L'installation de terrain de camping et caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, …portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :
- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations à venir sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
  - les voies principales internes à venir sont conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

- Les locaux d'activités sont limités à 150 m² de surface de plancher.

- Les piscines, dès lors que la hauteur de leur couverture n'excède pas 1,50 mètre.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Dans un programme immobilier comprenant plus de 3 logements, doit être prévu la construction :
  - d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
  - d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la Collectivité.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES[27] (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES[28]

— Les constructions s'implantent à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 2 m.

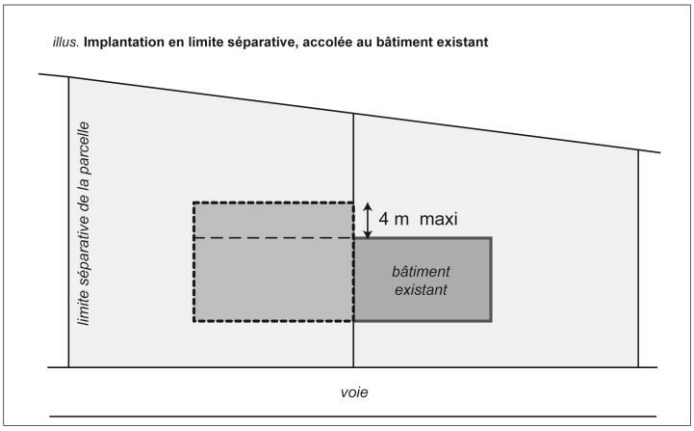
— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

— L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

— En cas d'implantations simultanées ou lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 m « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc…).

Exemple d'implantation



[27] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[28] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

— La hauteur des constructions implantées en limite de fond de parcelle est limitée à 3,5 m mesurés à la gouttière ou à l'acrotère.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public.

A3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

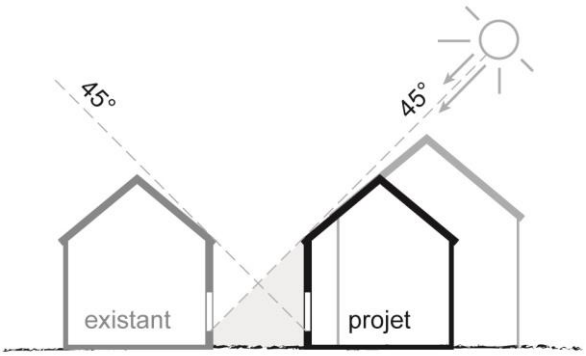
— **Espace minimum**

Entre deux bâtiments non contigus[29]*à usage principal*, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à :

- la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit ou de l'acrotère, s'il s'agit d'une façade, et au faîtage s'il s'agit d'un pignon,
- et à 3 m.

— **Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



A4- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

— La hauteur maximale des constructions n'excède pas les niveaux suivants : R+2+combles ou attique, hors niveau de stationnement pour bâtiments implantés dans les pentes.

En tout état de cause, la hauteur est limitée à 16 m.

— La couverture des piscines est limitée à 1,50 mètre.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

— Les espaces libres[30] de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

[29] *Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière…*

[30] ***Les espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.*

— *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions, afin* de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :
  - favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
  - conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
  - contribuer au confort visuel et acoustique.

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

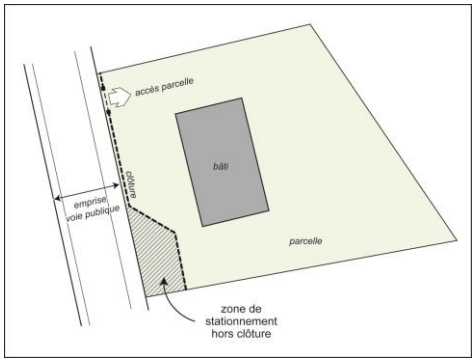
— L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

D- Stationnement

— Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

— Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions destinées à l'habitation, au minimum
- 2 places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².



Au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

Photos à valeur d'illustrations

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :
• 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Pour les activités, il est exigé au minimum :
- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement
• 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :
• 1 place par chambre.

— Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

TITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone A est réservé aux constructions agricoles.

Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- L'hébergement.
- La restauration.
- Le commerce de gros.
- Les cinémas.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- les centres de congrès et d'exposition.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
    - un seul logement par exploitation, limité à 250 m² de surface de plancher,
    - situé à moins de 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.

- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :

- sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
- se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels ;
- concernent des fouilles archéologiques.

– La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m^2 maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1- Implantations par rapport aux voies[31] (publiques et privées) ou emprises publiques[32]

— Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 4 m des voies.

— Les constructions agricoles respectent un recul minimal de 10 m par rapport aux voies.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

A2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Toutes les constructions et installations doivent s'implanter à 5 m au moins des limites séparatives.

— Lorsque les limites séparatives sont des limites de zone U ou AU, les reculs imposés (50 m ou 100 m) par la réglementation en vigueur seront comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure…) nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sont éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

A4- Hauteur des constructions

— La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée et un niveau de combles.
La hauteur maximale est limitée à 10 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, éoliennes, garde-corps, etc….

---

[31] *La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.*
***Par voie**, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…).*

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

[32] ***L'emprise publique** correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, …*

— Pour les bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes, …), la hauteur maximum est fixée à 12 m au faîtage.

Cette hauteur peut être dépassée en cas de nécessité pour :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole tels que silos,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services public.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il conviendra de tenir compte de l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement lors de l'implantation de nouvelles constructions.

Les plantations existantes sont conservées (arbres isolés, alignements, haies). En cas d'impossibilité, elles sont recréées.

D- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de la destination des bâtiments et du public qu'ils sont susceptibles d'accueillir.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

TITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

La zone N est par principe inconstructible. Elle admet néanmoins les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC 'Les Hauts de l'Allaine', créée par délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2011 (lieux-dits 'Les Pasles' et 'Combe Chatron').

Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A- Destinations et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les habitations.
- Les commerces et activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous-catégorie 'locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés'.
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

- **En secteur Ne**, tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels (étangs, berges boisées, prairies humides…).

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sauf en secteur Ne, sont admis :
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - se situent à plus de 10 m des cours d'eau naturels ;
  - concernent des fouilles archéologiques.

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité, telle la création :

- de voiries et de cheminements pour piétons et cycles,
- de bassins de rétention, espace de stockage et d'infiltration.

– Les coupes et abattages d'arbres, soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.113-1 et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En secteur NL, sont autorisés les aménagements et installations légers, à usage des activités sportives ou de loisirs

En secteur Ne, les projets d'aménagement ou les activités humaines sont autorisés, dès lors qu'ils sont compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.
De même, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, s'ils contribuent à créer ou à restaurer de la biodiversité et à enrayer des dysfonctionnements hydrologiques.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

— Les plantations existantes doivent être maintenues.

— Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage, sont à protéger et à conserver et soumis au régime défini aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés doivent correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, frêne, bouleau…).

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

PARTIE III
DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

TITRE I - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les prescriptions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Dans certains secteurs, des prescriptions particulières sont précisées le cas échéant.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, un cahier de recommandations architecturales et paysagères, annexé au cahier de cessions permettra de préciser les attentes de la collectivité sur la composition de ce futur quartier.

Enfin, le présent règlement comporte des éléments relatifs à la conservation du patrimoine et au plan couleur de la ville. Certains documents sont intégrés dans le corps du règlement, d'autres figurent en annexe.

INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme)

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la maison. Pour les constructions édifiées dans le cadre d'un schéma d'ensemble, il est conseillé d'attacher une importance particulière à l'orientation de son habitation et de celles de ses voisins, afin de préserver au mieux des lieux de vie. Il convient de prendre en compte ces param le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. Toutefois, les techniques d'isolation retenues pour le bâti ancien doivent tenir compte des mesures imposées par la collectivité pour la protection du patrimoine.

• **Concernant l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants**
La loi prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs sauvegardés ou délimités par les collectivités territoriales.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

• **Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur** sont intégrés dans la construction (par exemple dans les combles). Pour les constructions existantes, lorsque cette intégration est impossible, les dispositifs sont habillés et positionnés en appliques sur les façades les moins visibles des voies et des espaces publics.

Exemples non opposables d'habillage

D'une manière générale, tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers, les compteurs, les boîtes aux lettres, les antennes et les paraboles doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les voies ou les espaces publics.

Pour les bâtiments de logements collectifs et de bureaux, les boites aux lettres sont localisées à l'intérieur des constructions.
Pour les constructions individuelles, elles sont obligatoirement intégrées soit à la construction, soit au mur de clôture.

TERRASSEMENTS

L'implantation des constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage.
On évite tout effet de butte sur terrain plat.
Un terrain en pente est utilisé en tirant parti de la topographie.

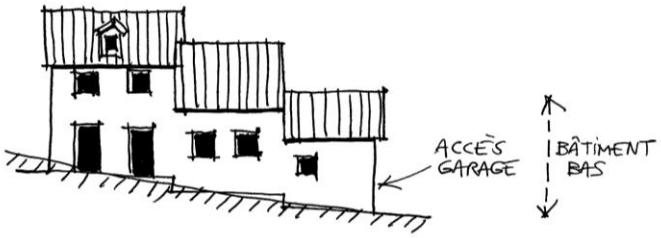
Dans les secteurs UE des ZAC 'des Chauffours' et 'du Technoparc', les talus sont autorisés dès lors que les effets de terrassements ne créent pas une hauteur de talus supérieure à 6 m.
L'aménagement du talus créé doit faire l'objet d'un traitement paysager, sous forme de terrasses de façon limiter au maximum l'impact paysager du talus et notamment sa pente.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, le niveau fini de la dalle du RDC est inférieur ou égale à 70 cm par rapport au terrain naturel.
En cas de stationnement semi enterré, le niveau fini de la dalle du RDC est inférieur ou égale à 150 cm par rapport au terrain naturel. La pente de la rampe d'accès est inférieure ou égale à 10 %.
Les murs de soutènement de plus de 80 cm de hauteur sont interdits en limite de propriété.

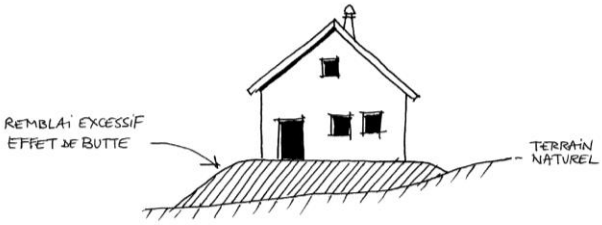
Dans les autres zones et secteurs du PLU
La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.
Un talutage discret peut être autorisé avec des remblais qui ne doivent pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.
L'aménagement du faible talus créé doit alors faire l'objet d'un traitement paysager.

En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) est de 1 m.

Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faîtage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.



Dispositif refusé :
tout effet de "butte" (devant la maison),
ou de "taupinière" (qui surélève la maison).

Dispositif toléré :
talus ou remblai d'importance modérée
et adaptations mineures de la pente du terrain.

REHABILITATION, ENTRETIEN ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

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

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

En secteurs UA et UB, sont conservés sur place, reconstruits ou restitués lors des travaux, les dispositifs typiques du bâti de Delle, et identifiées dans le diagnostic :

- la distinction entre partie habitation et partie utilitaire des constructions, notamment en assurant à chacune l'ordonnancement de ses ouvertures, l'utilisation du matériau propre à chaque partie et les accessoires retenus,
- les corniches, quel que soit le matériau dont elles sont faites,
- les chaînes d'angles, qu'elles soient taillées dans la pierre ou façonnées au mortier,
- les cadres de baies,
- les sous-faces inclinées des « coffrets » de saillie de toiture qui couronnent les façades,

- les avancées de toitures sur aisselliers, abritant les seuils de façades.

Toute modification des ouvertures conserve les éléments architecturaux existants (voûtes, linteaux de fenêtres chaînage d'angle……).

En secteur UD, la composition urbaine de la cité Nègre est conservée. Le rythme des constructions, leur disposition par rapport à la rue sont préservés (jardinet en façade, hauteurs de bâtiments). Les adjonctions habitables sont disposées à l'arrière des parcelles ou doivent à minima permettre de respecter les coupures entre les bâtiments.

En toute zone, sont autorisées :
- les adjonctions en continuité avec le bâtiment principal ; la pente de la toiture ainsi créée sera de même pente que celle de la toiture principale,
- les adjonctions en façade en continuité ou non avec la pente de la toiture principale,
- les adjonctions en appentis.

Les opérations sur façades ou pignons préservent dans toute la mesure du possible les matériaux d'origine.

FAÇADES

1. –Saillies

● Les proportions de ces saillies doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les saillies ne doivent pas dépasser de plus de 2,50 m le mur du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et 2 m dans les étages (balcons…). Cependant, un léger dépassement est toléré si l'harmonie du bâtiment est respectée.

Les vérandas habitables sont autorisées dans la limite de 30 m^2 de superficie et de 4 m de profondeur.

● **En secteur UA et dans le cas de constructions à l'alignement de la voirie,** ces dimensions de saillies sont ramenées à 0 au rez-de-chaussée et 50 cm pour les saillies réalisées à plus de 2,50 du sol (auvents, balcons, …), à condition que la largeur du trottoir le permette.

En particulier, les vitrines de magasins ne doivent présenter aucune saillie sur la voie publique.

2. Matériaux et couleurs

● Les éléments de structure en pierre des bâtiments sont conservés dans leur aspect naturel dans la mesure où leur état le permet : chaînages d'angle, corniches, encadrements de portes et fenêtres, etc… qui ne devront pas être peints.

En secteurs UA et UB, les bardages en façades sont interdits. Les isolations de façades sont effectuées à l'aide d'enduits.

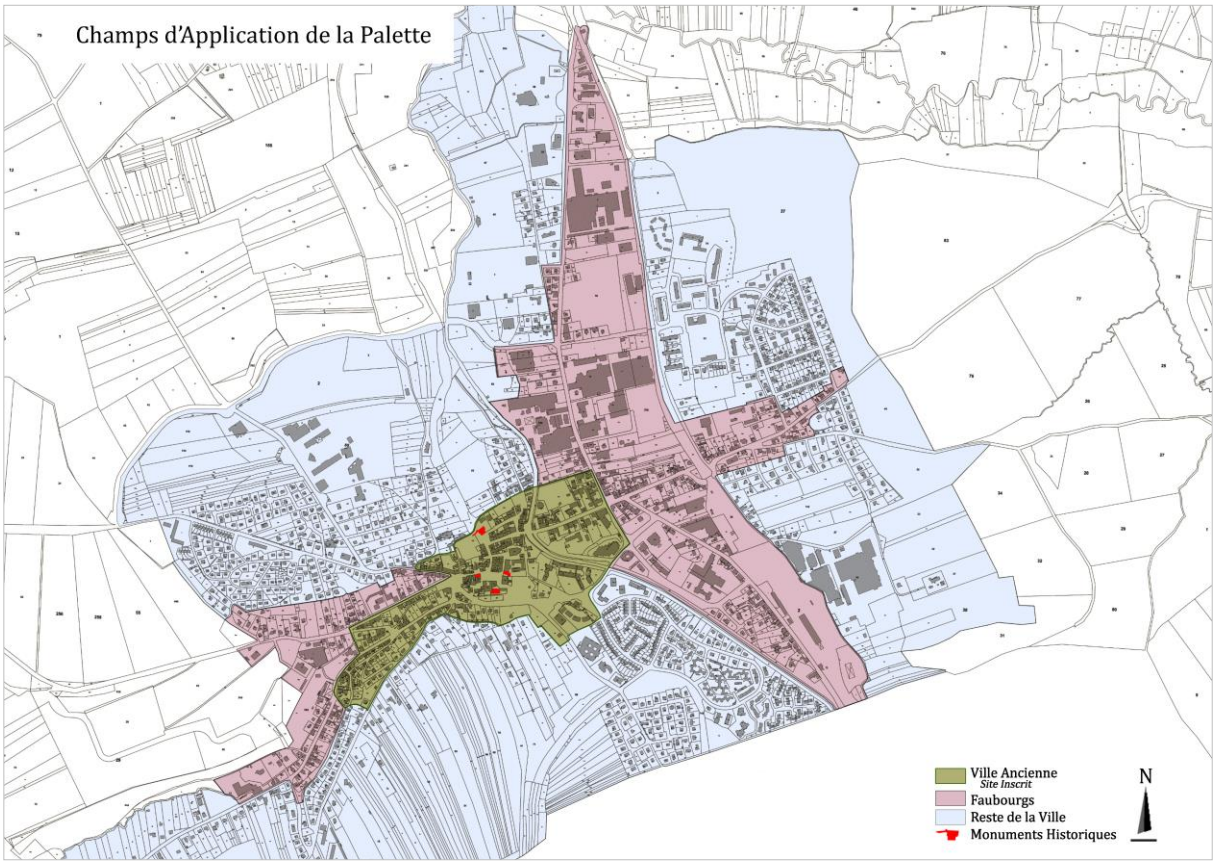
Dans les autres secteurs (sauf UE), seuls sont autorisés les bardages bois ou isolants enduits (de préférence sur une partie de la façade). Sont interdits les bardages en matériaux synthétiques.

Dans tout le secteur UE et en zone A (à l'exception des habitations) :
Sont autorisés les matériaux locaux ou industrialisés dont l'aspect (couleur et matière finales) n'altère pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (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, …).
Les bardages synthétiques sont uniquement autorisés dans les ZAC 'des Chauffours' et 'du Technoparc' et en zone A.
Dans tous les cas, les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées assimilables au fond végétal.

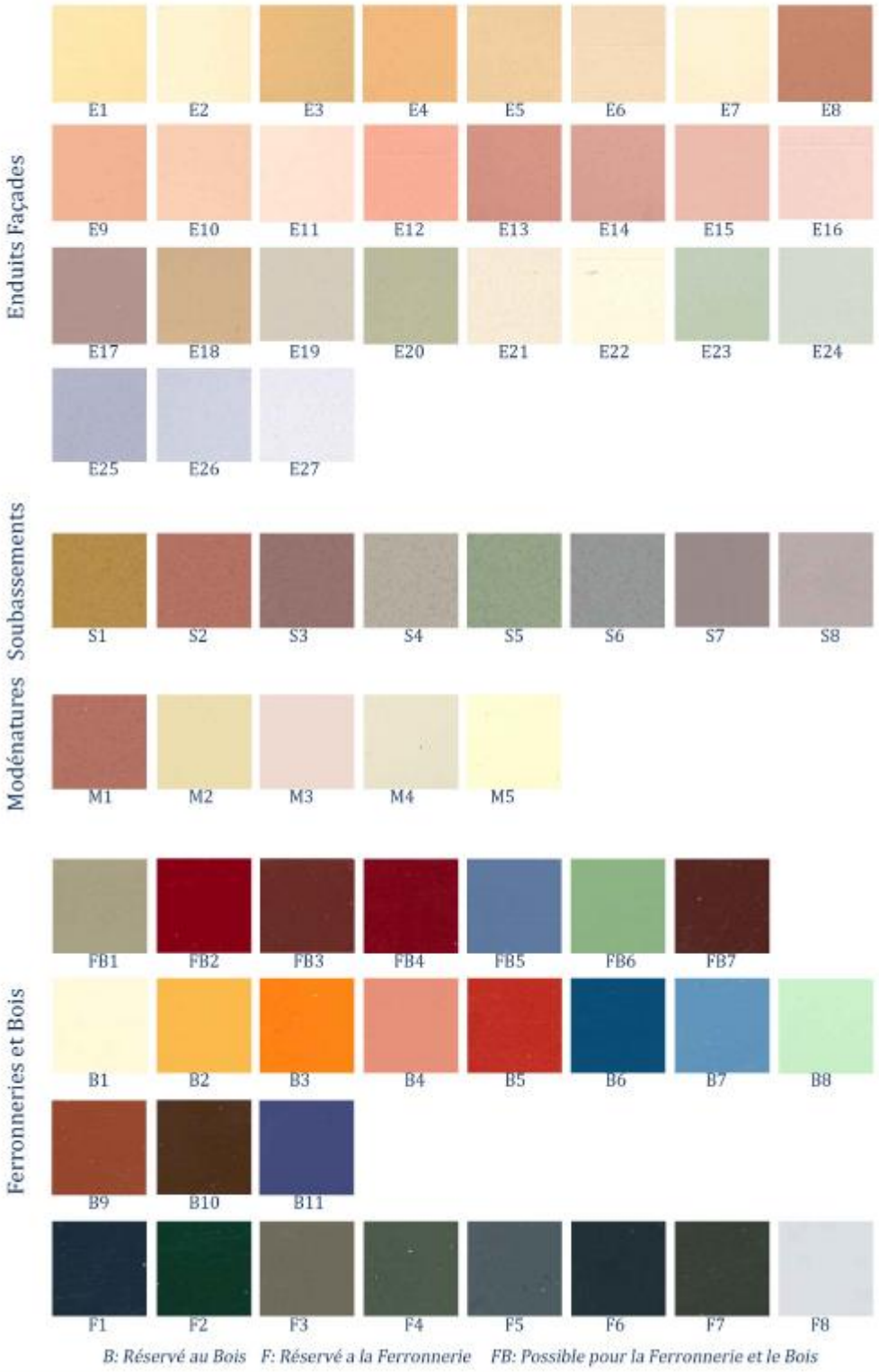
● **Dans les zones urbaines (hors UE)**
Les tons pastel sont recommandés. L'emploi du blanc pur, ou de tons violents est interdit. Ils ne peuvent être utilisés que pour les menuiseries extérieures (fenêtres, volets), et dans la mesure où leur utilisation s'intègre dans une composition d'ensemble ayant fait l'objet d'une étude particulière, prenant en compte les caractéristiques de l'environnement, et dans de petites proportions.
L'emploi du blanc sur une façade, associé à d'autres teintes est autorisé.

Le choix des coloris doit mettre en valeur les éléments de modénature des façades intéressants : pierres d'angles, encadrements, volets, coursives, etc…, et faire ressortir les façades, les soubassements et les volets ; les teintes de ces différents éléments sont complémentaires et agencées harmonieusement (on évite les dégradés).

Pour le choix des couleurs, il convient d'utiliser la palette des couleurs établie par la Commune.
Dans le site inscrit et les Faubourgs, comme indiqué sur le plan ci-dessous, les coloris sont obligatoirement ceux de la palette.
Dans le reste de la ville, les coloris de la palette sont recommandés, mais toutes autres couleurs peuvent être appliquées à l'exception du blanc pur, des nuances de blanc cassés, des couleurs trop vives et du noir.



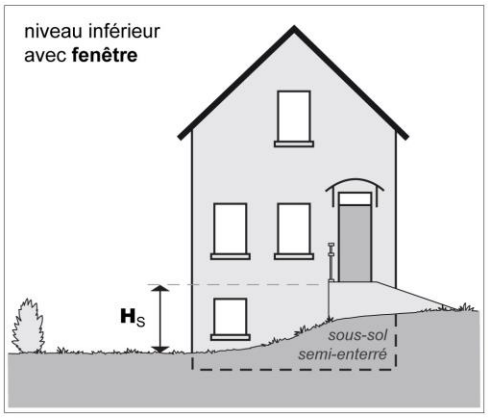
Palette Colorimétrique

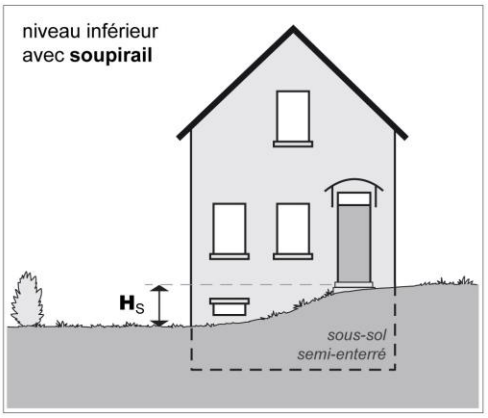


3. Ouvertures

● Les ouvertures font partie de la composition de la façade ; une unité de proportions et une répartition équilibrée des ouvertures doivent être recherchées.
Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture

● Lorsque les constructions comportent un sous-sol semi-enterré, les baies de ce niveau doivent, en façade principale, obligatoirement être de même nature que les fenêtres du rez-de-chaussée, si la hauteur de façade du soubassement (Hs) est supérieure à 1,20 m.
Lorsque le niveau inférieur est plus profondément enterré et que Hs < 1,20 m, les soupiraux sont autorisés.





« Hs » sous-entend « **h**auteur de façade visible du **s**oubassement ».

● **En secteur UA,** les baies doivent obligatoirement être plus hautes que larges et les volets être de type battant, excepté pour les vitrines de magasins.

Les châssis de fenêtres, portes d'entrées et portes de garages sont obligatoirement en bois, de facture traditionnelle.
De même, les vitrines de magasins conservent ou retrouvent l'aspect *« boutique à l'ancienne »* avec encadrements bois.

La multiplication des modèles de fenêtres (proportions, dimensions, nombre de battants, traitement des allèges) perturbe fortement la lisibilité des façades et crée un effet catalogue non qualitatif.

Les châssis de toit seront de teinte sombre et de proportion verticale. Ils seront axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières.

● Dans le bâti ancien, dans le cas d'aménagement des combles, le jour sera pris en pignon, le complément étant assuré par des lucarnes rampantes ou des châssis inclinés de toitures.

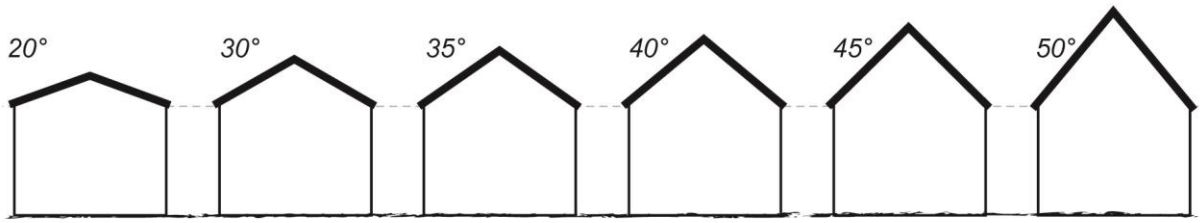
TOITURES

1– Types de toitures autorisées

● Les toitures-terrasses sont interdites **en secteur UA**.

● D**ans les secteurs UE des ZAC des Chauffours et du Technoparc',** la pente des bâtiments doit être comprise entre 15° et 45°.

● **Dans tous les autres secteurs ou zones,** la pente des toitures à deux pans est comprise entre 35° et 45°. Le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

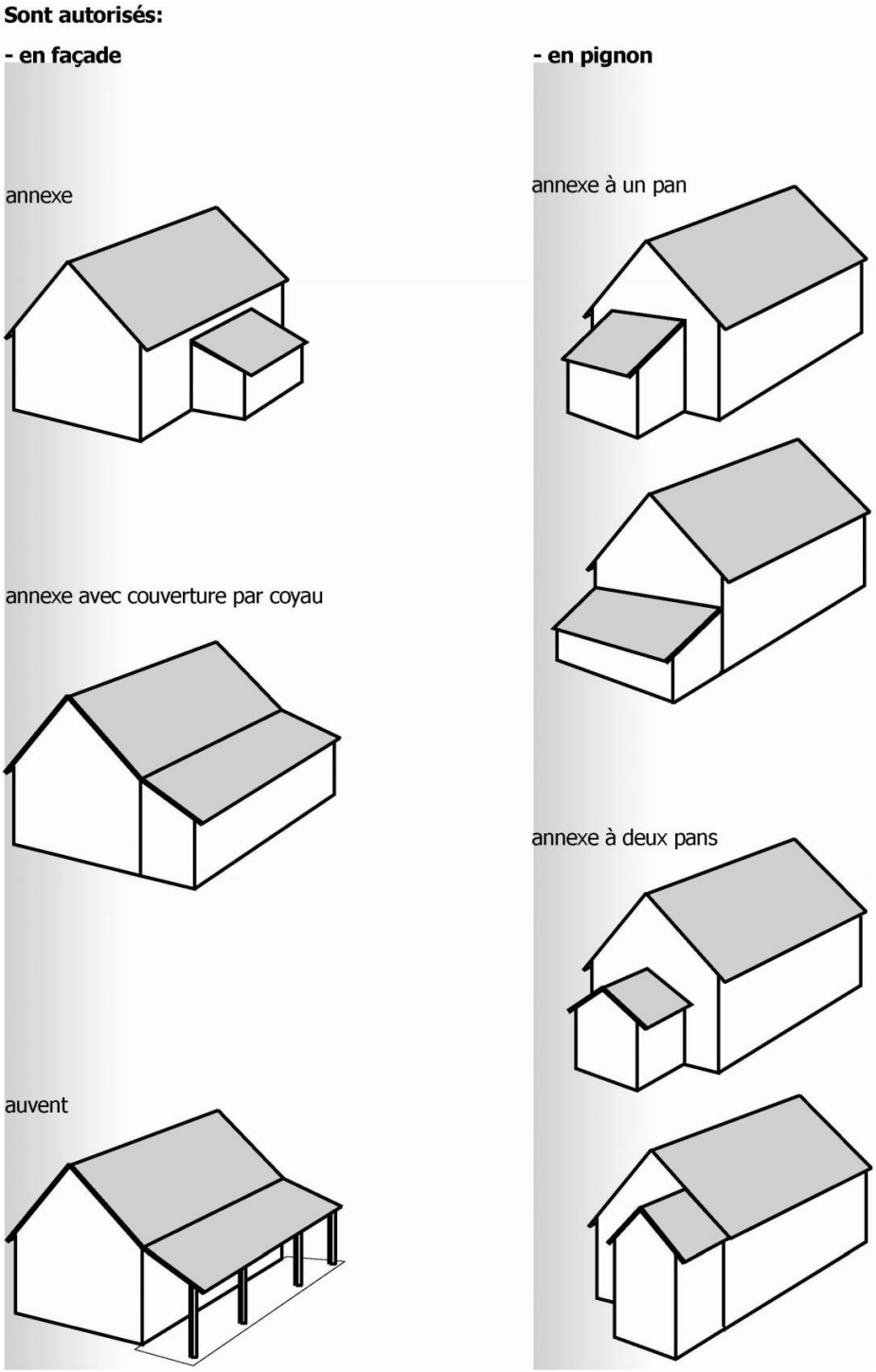


● Les toitures à 4 pans sont autorisées dans le cas de pente forte, en particulier en cas de toitures « à la Mansart », clocheton, etc…, s'intégrant bien dans le bâti environnant. La pente minimale autorisée dans ce cas est de 50°.

● En cas d'extension de l'habitation, dans le prolongement de la toiture principale, une pente plus faible est admise, dès lors que l'extension ne représente pas plus de la ½ de la toiture principale.

● Les toitures à deux pans des habitations présentent un débord de 40 cm minimum, sauf en cas d'impossibilité technique due par exemple à une implantation en limite.

Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment, accolées au bâtiment principal, peuvent être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble doit former une unité architecturale harmonieuse.



● Pour les carports et les annexes non habitables de moins de 20 m², la forme et la pente de la toiture ne sont pas réglementées.

Exemples illustratifs

● Bâtiments agricoles
Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque (exemples ci-dessous) sont admis.

Sont également admis, pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité présentant une toiture à deux pans :

- une pente minimale de 16° pour une surface de plancher supérieure à 100 m^2 ;
- une pente de 30° minimum pour les autres bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 100 m^2.

Les toitures des petits bâtiments liés à l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 25 m^2, peuvent être à un pan.

● Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées…) la forme de la toiture n'est pas réglementée.

● En toutes zones, dans le cas de constructions mitoyennes, on tient compte de la construction dans son ensemble, lors de travaux de réfection ou agrandissement, de manière à conserver une harmonie architecturale (pente des toits, couleurs de la couverture, …).

Les cheminées
En dehors du périmètre de la ZAC des Hauts de l'Allaine, sont à éviter les cheminées de proportions trop grêles, les cheminées extérieures accolées au pignon ou débouchant dans la couverture trop près de l'égout du toit.

En secteur UA, elles sont traitées avec des matériaux traditionnels de la région (briques, zinc décoratif, tuiles, …).
Dans les autres secteurs, des matériaux plus modernes (zinc…) sont autorisés.

2- Ouverture en toiture

Dans le cas de combles aménageables, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture est réduit au minimum.

En particulier, le jour sera pris de préférence en pignon plutôt qu'en toiture, le complément étant assuré par des chiens assis ou lucarnes traités dans l'esprit du pays.

Les chiens-assis sont de dimensions modestes en longueur pour ne pas donner l'aspect d'un faux étage droit supplémentaire, la pente de la couverture des chiens assis ou lucarnes ne doit pas partir du faîtage de la toiture.

En secteur UA, les chiens assis occupent les 1ères lignes de la toiture.
Dans ce secteur, les châssis vitrés sont autorisés dans la pente du toit, s'ils sont de dimensions modestes et bien positionnés pas rapport aux ouvertures en façade.

Les chiens-assis seront implantés dans un souci de composition, en harmonie avec celle de la façade. Ils seront par exemple axés sur les baies inférieures.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture ne sont pas limités.

3- Couvertures

En secteur UA, sont seules autorisées les couvertures en petites tuiles d'une couleur à dominante rouge, proche de celle des tuiles naturelles de la région, ainsi que celles en ardoise, excepté pour les parties de faible pente, non visibles depuis la voirie, qui peuvent être traitées zinc ou bac acier.

Dans les secteurs UE des ZAC 'des Chauffours et du Technoparc', la toiture doit être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et à son entourage.
Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées assimilables au fond végétal.

Dans les autres secteurs, on utilise la tuile de teinte rouge à brun (de préférence en terre cuite) et l'ardoise, lorsque l'architecture du bâtiment est compatible avec ce matériau. Cependant, le bac acier et les bardeaux bitumineux (type shingle) peuvent être utilisés dans le cas de couvertures de garages et annexes de petites dimensions en seconde ligne ou à l'arrière du bâtiment principal, ou de constructions aux volumes importants (équipements sportifs, commerciaux, …). Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles ou des ardoises. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.

● L'emploi des matériaux tels que tôle ondulée, matériaux plastifiés est interdit, sauf pour les constructions existantes, dans le cas où, pour des raisons techniques, une autre couverture est impossible à réaliser. Dans ce cas, les teintes autorisées sont à dominante rouge.

● Dans le cas de travaux simultanés sur deux constructions mitoyennes, on utilise la tuile rouge ou rouge à brun.
Si les travaux intéressent une seule des deux habitations, la tuile, brune ou sombre, est autorisée lorsqu'elle constitue le matériau d'origine.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, les matériaux de couverture de type bac acier, et autres matériaux d'étanchéité des toitures terrasse sont autorisés.

ESPACES VERTS ET CLOTURES

La clôture participe à la composition du paysage rural ou urbain ; elle constitue un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribue à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.
Son traitement nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur).

La clôture est le lien entre le bâti et la rue ou le paysage alentour. Elle sépare physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protège éventuellement des regards, des bruits et du vent.

Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.
Le choix de la haie et des essences qui la composent peut dépendre du lieu où elle se situe (village, hameau, …) mais aussi des différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer (biodiversité, transparence, occultation, brise vent, décor, odeurs et fruits…).

Les haies végétales sont composées d'essences locales, diversifiées pour éviter la monotonie (formes, tailles, essences, couleurs, …). Elles sont ou non doublées d'un grillage.

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

De façon générale, toute plantation, dont la hauteur dépasse deux m, doit être planté à plus de 2 m de la limite séparative des propriétés voisines. Les autres plantations doivent être plantées au minimum à 0,50m de la limite séparative.

1- Espace vert

● Les espaces libres sur les parcelles sont plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger…On utilise les essences locales (chêne, hêtre, charmille, noisetier, bouleau, …) en s'efforçant de les mixer (hauteurs, couleurs, fleurissement, …).

● On peut se référer au guide des plantations dans le Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

2- Clôture

● En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

Dans les secteurs UC, UD, et 1AU, l'élément végétal devra être dominant.

Les matériaux tels que tôle ondulée, bardages métalliques, éléments de béton préfabriqué donnant un aspect de mauvaise finition sont interdits.

Toutes les dispositions sont prises pour éviter que les clôtures présentent un caractère massif et monotone, en particulier dans le cas de clôtures de grande longueur. Il est tenu compte au maximum des possibilités d'intégration des bâtiments annexes, portails, végétation existante …, pour y parvenir.

La clôture doit s'adapter au relief. Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs, plus ou moins importants selon la pente.

Les hauteurs maximales des clôtures sont les suivantes :

Secteurs UA et UB :
- un mur plein[33] de 2 m maximum est autorisé en limite séparative ;
- est aussi autorisée, y compris en limite sur rue, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut.

Secteurs UC, UD :
Est autorisée :
- en limite sur rue, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut,
- en limite séparative, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 2 m de haut,

En toute zone, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, la partie végétale de la clôture peut atteindre 2,50 m au maximum.

[33] *Un mur est dit plein lorsqu'il ne contient pas de vide et d'ouverture (porte ou fenêtre). Il peut être construit en brique, en pierre, en bois, etc.).*

En cas d'atteinte à la sécurité publique, notamment pour des raisons de visibilité, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de respecter de prescriptions spéciales.

En secteur UE :

- hauteur totale maximum : 2 m (mur plein ou grillage en treillis soudé, au sol ou sur mur bahut),
- mur bahut : 1,10 m maximum.

Dans le secteur 1AU, en limite de la voie publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m.
En limites séparatives, la hauteur maximale est de 1,5 m.
Dans tous les cas, les murs bahut sont interdits.

● **En zones A et N,** les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...).

● **En zone inondable,** les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

TITRE II — ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Accès

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

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

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

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

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

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

— Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.
Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie, dont la largeur est supérieure à 40 m, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée.

Voirie

— Prescriptions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.
Des caractéristiques particulières sont autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

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

— Les voies en impasse

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

— Cheminements pour piétons et cycles

L'organisation des voiries intègre, si besoin, de façon appropriée les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable.

Desserte par les réseaux

— Eau

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

— Assainissement

- ✓ Le zonage d'assainissement imposé par la Loi sur l'Eau et approuvé par la CCST s'applique. L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.

- ✓ Les constructions ou installations nouvelles, réalisées en mode séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), sont équipées d'un système d'assainissement non collectif dans l'attente de leurs raccordements au réseau public.

- ✓ Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- ✓ Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec la CCST, gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

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

- ✓ Le point de rejet des eaux pluviales peut être :
  - le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ;
  - le réseau public, s'il existe, est géré par les services de La CCST, qui déterminent le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.

— Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

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

TITRE III – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

N° de l'emplacement réservé (ER)	Destination	Superficie ou largeur	Bénéficiaire
1	Liaison viaire Rue du Paquis/Rue de Lorraine	1 365 m²	Commune
2	Extension du cimetière	6 300 m²	Commune
3	Accès zone NA 'Vergerats' et liaison Avenue Jean Moulin	8 m et 6 m d'emprise 2 345 m²	Commune
4	Accès zone NA 'Vergerats'	6 m d'emprise 1 020 m²	Commune
5	Desserte zone UE par la Rue du Parc	20 m d'emprise 2 900 m²	Commune
6	Itinéraire cyclable	1 000 m²	Commune