



Communauté de communes des Vosges du sud  
Modification du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Giromagny

# DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

NOVEMBRE 2023



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| NOTICE EXPLICATIVE .....   | 2  |
| I.    OBJET DE LA MODIFICATION .....                               | 3  |
| II.   CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ..... | 4  |
| III.  INCIDENCES DU PROJET .....                                   | 6  |
| A-  Sur le PLU.....  | 6  |
| B-  Sur l'environnement.....                                       | 7  |
| IV.   DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....            | 12 |
| EXTRAITS DU REGLEMENT PRESENTANT LES EVOLUTIONS .....              | 13 |
| REGLEMENT MODIFIE .....  | 24 |

# Notice explicative

---

## I. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Giromagny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 11 mars 2011. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 29 mars 2017 qui portait sur la suppression d'un espace boisé classé (EBC).

Dans le cadre de ce projet de modification, la communauté de communes des Vosges du sud (CCVS – compétente en urbanisme) souhaite faire évoluer le règlement d'un seul secteur, UBc, pour permettre l'évolution des activités existantes. En effet, le secteur des casernes, UBc, est un site très restreint qui correspond à une typologie de bâtiments bien particuliers, enserrés entre deux rues : la rue des Casernes et la rue Saint-Pierre. À l'origine, ces bâtiments ont abrité un régiment d'infanterie, aussi, les constructions étaient des ensembles longilignes, positionnées parallèlement entre eux et perpendiculaires par rapport aux voies ; un espace vide était présent entre chaque bâtiment. Aujourd'hui, le site a évolué, et certaines constructions ont déjà été réhabilitées, modifiées.

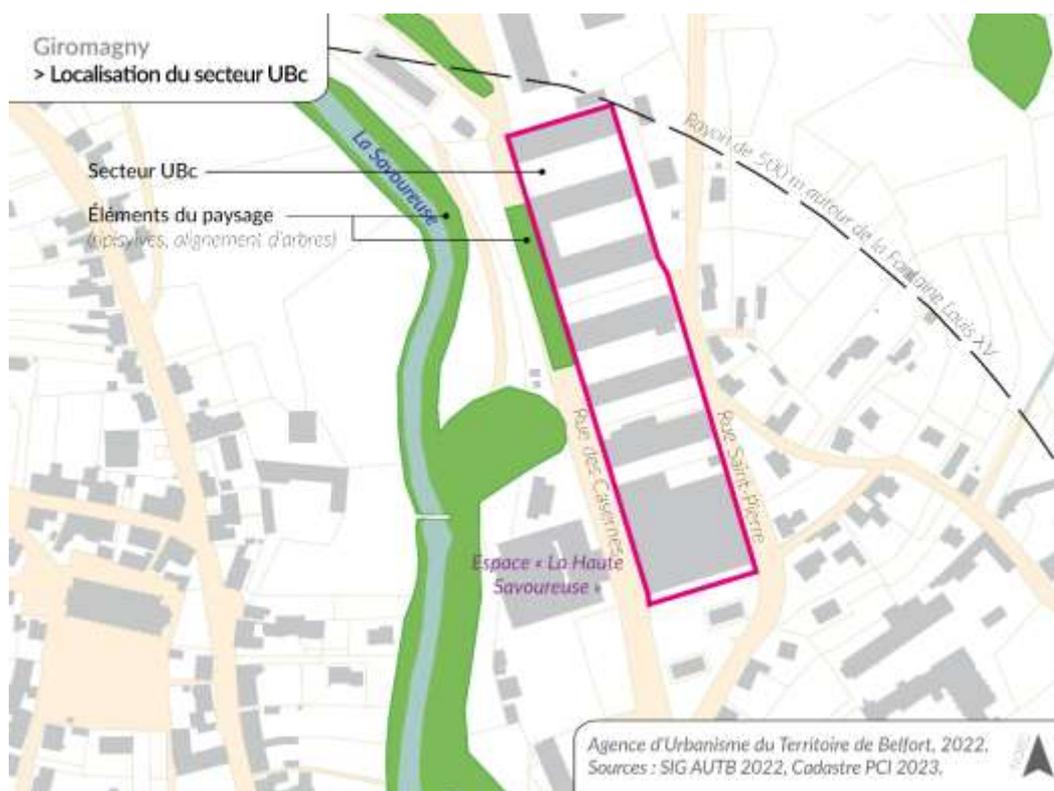
Le site est actuellement occupé par des activités et des équipements dont une partie du foncier appartient à la commune de Giromagny. À l'entrée du site, côté sud, est présente une activité industrielle qui est notamment contrainte dans son activité par la hauteur actuelle des bâtiments. En effet, avec l'évolution des processus industriels, les hauteurs des façades actuelles ne permettent pas d'implanter un pont roulant nécessaire au développement de l'entreprise.

Soucieuses de pérenniser l'activité au sein de leur territoire, la CCVS et la commune de Giromagny souhaitent faire évoluer les règles du document d'urbanisme communal, sans attendre l'approbation du PLUi, pour conserver cette activité et les emplois qu'elle génère.

L'évolution des règles proposée par le projet de modification assouplit les contraintes, notamment de recul et de hauteur, tout en conservant la possibilité de refuser un projet qui ne serait pas cohérent en matière d'architecture et d'insertion dans le site.

L'ensemble des modifications veille à respecter les principes posés par le projet d'aménagement et de développement durables approuvé en 2011, qui, pour le secteur des Casernes a pour ambition de préserver le patrimoine tout en permettant l'émergence d'architecture nouvelle, ainsi que l'amélioration de l'image de ce site.

Ainsi, le présent dossier de modification ne porte que sur le règlement de la zone UB.



## II. CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

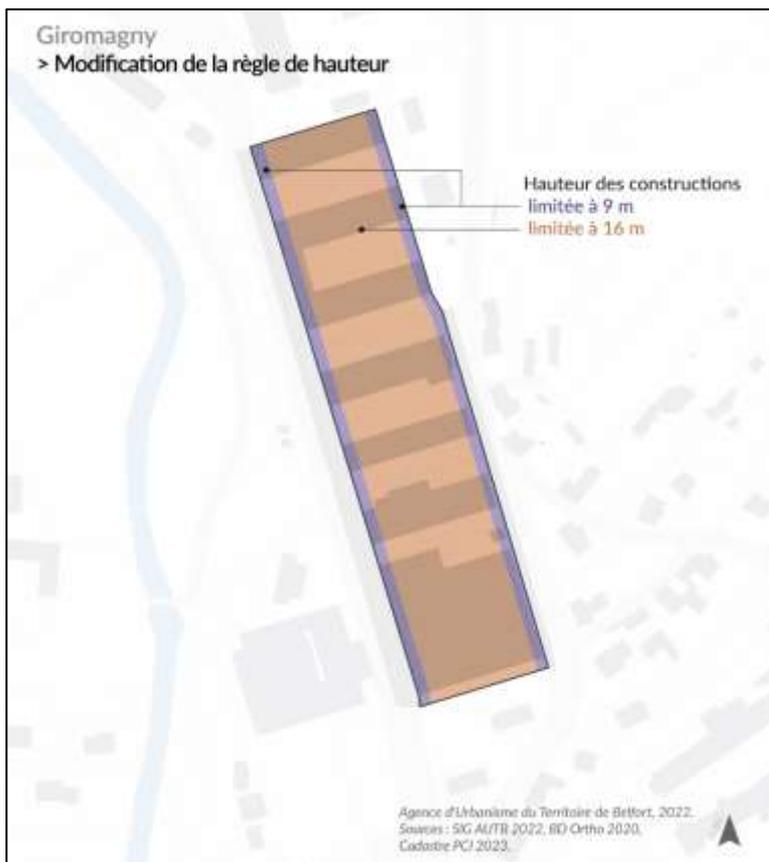
### 1- Adaptation de l'implantation des constructions par rapport aux voies (art. 6)

L'article 6 du secteur UBc du règlement actuel ne permet que l'implantation des pignons en limite des voies. La modification ouvre les possibilités d'implantation en autorisant l'implantation jusqu'en limite, sans distinguer le type de faitage.

### 2- Adaptation des règles de hauteur (art. 10)

Les hauteurs dans le secteur UBc sont actuellement conditionnées à la hauteur des faitages existants (soit environ 8 mètres). Comme expliqué dans le chapitre I 'Objet de la modification', les activités présentes au sein du site des casernes peuvent être freinées dans leur développement par cette règle de hauteur avec l'impossibilité d'installer des ponts roulants correspondant aux besoins des process industriels actuels. Aussi, la modification vient adapter cette règle, avec toutefois une contrainte de hauteur dans une bande de 5 mètres par rapport à la voie.

Ainsi, la hauteur des constructions pourra aller jusqu'à 9 mètres dans une bande de 5 mètres par rapport à la voie, et au-delà de cette bande, les constructions ne devront pas excéder 16 mètres de hauteur.



### 3- Évolution des règles relatives à l'emprise au sol (art. 9)

Tout d'abord, par cohérence avec la suppression de l'article 5 (cf. point 7-), la phrase concernant le secteur UBc est supprimée.

---

*Extrait – phrase supprimée : « OUS : Sauf Ube : 8 ares minimum (hors chemin d'accès) pour être constructible »*

---

Concernant le secteur des Casernes, la modification du règlement propose de ne plus réglementer l'emprise au sol. En effet, les règles relatives à l'emprise au sol sont actuellement conditionnées à la taille de l'unité foncière, ce qui contraint le développement du site. Actuellement, sur les trois unités foncières qui composent le secteur UBc, l'emprise au sol des bâtiments est proche ou dépasse déjà la limite fixée à 60% d'emprise au sol.

### 4- Modification des règles relatives aux espaces libres et espaces verts (art. 13)

L'obligation actuelle en secteur UBc est de conserver 20% du terrain d'assiette de la construction en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cet article est inapplicable car actuellement, moins de 6% du secteur UBc est composé d'espaces verts.

Aussi, afin de ne pas entraver le développement des projets, la modification propose une règle laissant une part à l'interprétation en fonction du projet présenté en demandant à ce que les projets limitent la minéralisation. Par ailleurs, il est proposé de privilégier les espaces verts et les espaces perméables même si le terme « privilégier » n'a pas de caractère obligatoire.

#### 5- Clarification des règles relatives à l'aspect extérieur (art. 11)

L'article 11 est composé de deux points, à savoir :

- « 1. Pour l'ensemble de la zone UB »
- « 2. Pour les secteurs UBc, UBd1, UBd2 »

Au vu de la rédaction de l'article 10 qui est composé de manière similaire, il apparaît nécessaire de préciser que les règles du point 1 ne s'appliquent pas au secteur UBc.

Pour les secteurs UBd1 et UBd2 correspondant à des secteurs d'habitat, il est cohérent que les règles concernant les toitures, les façades, les antennes, etc. continuent de s'appliquer. Aussi, les paragraphes 1 et 2 de l'article 11 sont modifiés afin que le paragraphe 1 s'applique à toute la zone UB, sauf au secteur UBc.

---

#### Extrait du règlement présentant les évolutions proposées pour l'article 11

##### Article 11UB : Aspect extérieur

##### **1-Pour toute la zone, à l'exception du secteur UBc :**

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

Les secteurs UBd1 et UBd2 doivent faire l'objet d'une attention particulière car ce sont des secteurs de grande cohérence architecturale.

**Coloration des façades :** [...]

**Antennes paraboliques :** [...]

**Toitures :** [...]

**Les pompes à chaleur et climatiseurs :** [...]

**Echappements de chaudières individuelles ou collectives :** [...]

**Remblais et déblais :** [...]

##### **2-Pour les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 :**

Les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 représentent des un secteurs de grande cohérence architecturale. Dans ces secteurs Aussi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural et à la cohérence de chacun de ces secteurs l'ensemble du secteur.

À noter que l'article 11, reprend les principes posés par l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui permet de refuser un projet lorsqu'il n'est pas cohérent notamment en matière d'architecture et de préservation du patrimoine. Avec l'assouplissement des règles des articles 6, 9, 10 et 13, la collectivité s'appuiera d'autant plus sur cet article en cas de proposition d'un projet totalement incohérent avec l'intérêt patrimonial des casernes. Les projets qui se développeront devront concilier préservation du patrimoine et architecture moderne (dans l'esprit des orientations du PADD).

#### 6- Adaptation des normes de stationnement (art. 12)

Les normes de stationnement du secteur UB ne font pas de distinction entre les activités artisanales et les activités industrielles : 1 place de stationnement est exigée par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les activités industrielles, qui ont un ratio plus élevé entre surface de plancher et nombre d'employés/visiteurs, cette règle représente un frein et est également consommatrice d'espace.

En outre, en secteur UBc, cette norme est inapplicable au vu des contraintes et du manque d'espace libre.

Aussi, la catégorie « activités artisanales et industrielles » est scindée en deux :

- la norme est conservée pour les activités artisanales (1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- une nouvelle norme est créée pour les activités industrielles : 1 place de stationnement est exigée pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 7- Modification du règlement suite aux évolutions juridiques et législatives intervenues depuis l'approbation du PLU de Giromagny

- Les articles 5 « Caractéristiques des terrains » et 14 « Possibilités maximales d'occupation du sol » sont supprimés car leur disposition sont actuellement illégales suite aux évolutions législatives (loi ALUR de 2014).
- La notion de surface hors œuvre nette et brute n'existe plus (issue de la loi Grenelle 2 de 2010, applicable depuis 2012). Elle a été remplacée par la surface de plancher. Dans l'article 12 de la zone UB, le tableau des normes de stationnement est adapté : le terme « surface hors œuvre nette » est remplacé par « surface de plancher ».
- Au sein de l'article 12 concernant le stationnement, est également supprimée la phrase relative à la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement. Cette participation n'est plus applicable depuis 2015.

#### 8- Correction d'une erreur matérielle

Au sein de l'article 12 relatif au stationnement, le tableau définissant les normes applicables comporte des renvois erronés. En effet, le tableau comporte des renvois n<sup>os</sup> 1 et 2, tandis qu'en bas du tableau, les définitions des renvois apparaissent aux n<sup>os</sup> 3 et 4. Les numéros 3 et 4 sont donc respectivement remplacés par les numéros 1 et 2.

### **III. INCIDENCES DU PROJET**

#### **A- Sur le PLU**

Seul le règlement du secteur UB est concerné par la présente modification

Le projet de règlement modifié est annexé à la présente notice.

## B- Sur l'environnement

Le PLU de Giromagny, approuvé en 2011, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale car ce volet n'était pas exigé par le code de l'urbanisme. Lors de la révision allégée approuvée en 2017 pour la suppression d'un espace boisé classé, une évaluation environnementale, proportionnée aux enjeux de la révision, avait été réalisée.

**La présente modification ne porte que sur un seul secteur du PLU, le secteur UBc, qui représente moins de 0,3% du territoire communal.**

Dans le cadre de la présente auto évaluation, les différentes thématiques environnementales sont analysées au regard des enjeux du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **Incidences sur les sites Natura 2000**

Le secteur UBc est éloigné des sites Natura 2000. La modification ne porte que sur des aspects réglementaires (hauteur, emprise au sol, implantations, etc.) et n'a donc pas d'impact sur ces sites.

**Les incidences de la modification sur les sites Natura 2000 sont considérées comme nulles.**

### **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le secteur UBc est proche de la Savoureuse, de ses ripisylves, ainsi qu'un alignement d'arbres protégés par le document d'urbanisme en vigueur.

Les modifications réglementaires ne remettent pas en cause ces différents milieux.

Seule la modification relative à l'article 13, concernant le pourcentage d'espaces verts, peut avoir un impact sur les milieux et la biodiversité. Cependant, la modification de l'article 13 s'adapte à la réalité du terrain. En outre, il encourage les porteurs de projet à laisser les espaces libres en espaces verts et perméables. Le levier de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme pour un projet qui minéraliserait fortement l'espace est également à prendre en compte.

**Aussi, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont considérées comme nulles.**

### **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les modifications du secteur UBc permettent de densifier l'espace tant en emprise au sol qu'en volume. Cependant, cette densification intervient uniquement dans l'espace urbain, sans impacter les espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Les incidences de la modification sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont considérées comme nulles.**

### **Incidences sur les zones humides**

Aucune zone humide n'est présente en secteur UBc.

**Les incidences de la modification sur les zones humides sont considérées comme nulles.**

### **Incidences sur l'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales**

L'évolution des bâtiments en secteur UBc n'entraîne pas ou peu de conséquences sur les réseaux humides.

**Les incidences de la modification sur l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales sont considérées comme nulles.**

### **Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti**

Le projet de modification ouvre des possibilités avec :

- pour l'implantation des constructions, un recul moins important par rapport à la voie,
- et un bonus de hauteur important au-delà d'une bande de 5 mètres par rapport aux voies.

L'héritage du site des casernes va être maintenu (préservation majoritaire des pignons en front bâti), avec toutefois l'ajout des constructions plus modernes.

L'utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est un bon levier pour interdire des projets qui nieraient compléter l'héritage architectural de ce site. En outre, les constructions du secteur UBc sont intégrées dans le périmètre de 500 m lié aux monuments historiques ce qui assure une sécurité supplémentaire en matière d'intégration paysagère et de préservation du patrimoine.

**Les incidences de la modification sur le paysage et le patrimoine bâti sont considérées comme faibles.**

### **Incidences sur les déchets**

L'évolution des bâtiments en secteur UBc n'entraîne pas de conséquences sur les déchets.

**Les incidences de la modification sur les déchets sont considérées comme nulles.**

### **Incidences sur les risques et nuisances**

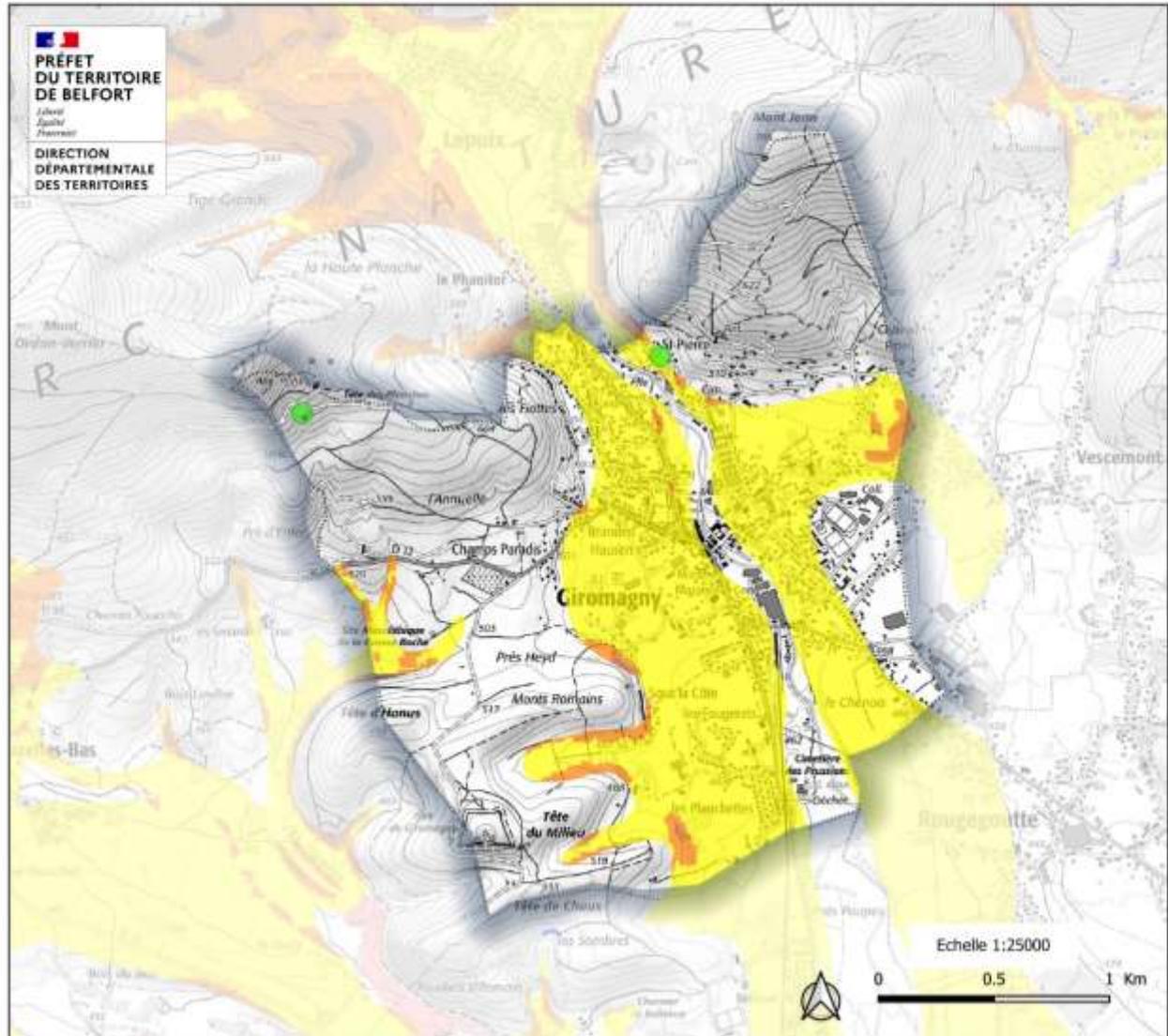
#### **Inondation**

Le secteur UBc n'est pas concerné par le risque inondation.

**Les incidences de la modification sur le risque inondation sont considérées comme nulles.**

# Atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort

## Commune de Giromagny



### Phénomènes d'Eboulement

- Eboulement avéré
- Falaise
- Zone de potentielle chute de blocs

### Phénomènes d'Erosion de berges

- Erosion de berge avérée

### Phénomènes d'Affaissements / Effondrements

- Zonage de forte densité d'indices
- Zonage de moyenne densité d'indices
- Indice ponctuel (diam. 90 m)

### Phénomènes de Liquéfaction des sols

- Zone sensible à la liquéfaction en zone de sismicité 3
- Zone sensible à la liquéfaction en zone de sismicité 4

### Phénomènes de Glissements de terrain

- Éboullis
- Glissement avéré (BD-MVT)
- Zone de faible susceptibilité aux glissements (pente < 8°)
- Zone de moyenne susceptibilité aux glissements (8° < pente < 14°)
- Zone de forte susceptibilité aux glissements (14° < pente < 21°)
- Zone de très forte susceptibilité aux glissements (pente > 21°)

Date de création : Septembre 2020  
Date de mise à jour : Juin 2022

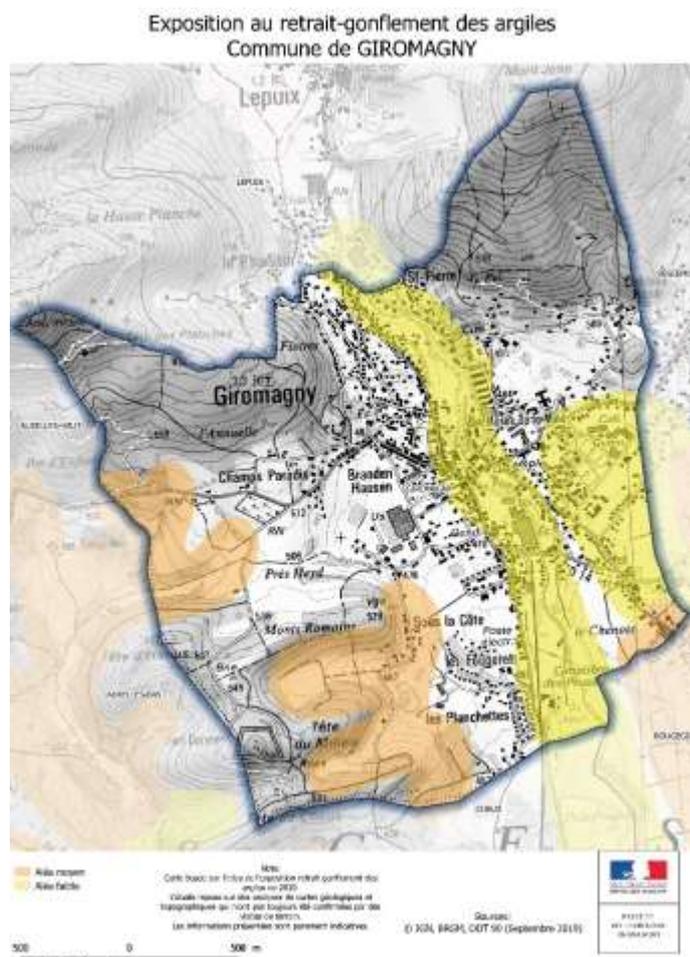
Sources : Cerema Centre Est - ©IGN-SCAN25® 2021

L'atlas des mouvements de terrain établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) a été actualisé en 2019. Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Le secteur UBc, objet de la modification, est concerné uniquement par le phénomène glissement de terrain (zone de faible susceptibilité aux glissements). Aussi, le projet de modification n'a pas d'impact direct sur la thématique mouvement de terrain.

**Les incidences de la modification sur les mouvements de terrain sont considérées nulles.**

### Aléa retrait-gonflement des argiles



La commune de Giromagny est concernée par les aléas faible et moyen de retrait-gonflement des argiles (le secteur UBc est en aléa faible). La prise en compte de cet aléa s'apprécie plutôt au moment de la phase opérationnelle (étude de sol lors de la vente et adaptation des normes de la construction).

**Les incidences de la modification pour l'aléa retrait-gonflement des argiles sont considérées comme nulles.**

### Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

En permettant l'évolution des bâtiments des casernes, le projet de modification entend pérenniser une activité industrielle à Giromagny. Le maintien de cette entreprise permet ainsi :

- La mise aux normes des bâtiments, notamment en matière énergétique,
- D'empêcher la création d'une friche industrielle avec le départ de l'activité.

**Les incidences de la modification sur l'air, l'énergie et le climat sont considérées comme positives.**

### Conclusion

La modification du PLU porte sur un secteur relativement faible, et ne concerne que des évolutions réglementaires. Celles-ci peuvent avoir des conséquences en matière de patrimoine bâti et de paysage urbain ; toutefois, l'évolution des constructions peut avoir un effet bénéfique en matière énergétique.

**Aussi, les incidences du projet de modification sont donc considérées comme légèrement positives.**

# Giromagny

## > Localisation du secteur et sensibilité environnementale

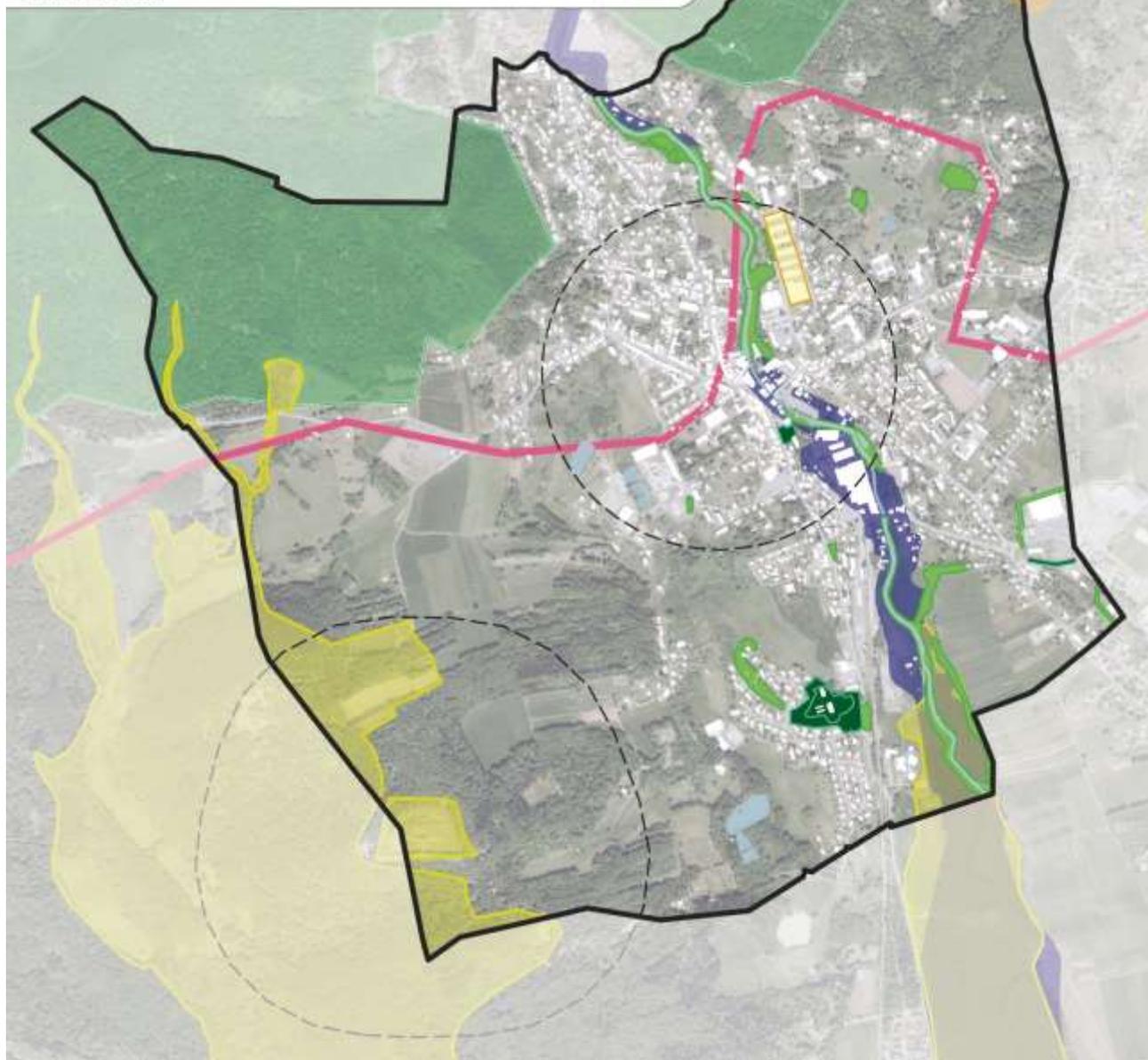
- |   |  |
|---|--|
|  Natura 2000 (ZSC et ZPS)              |  Monuments historiques (rayon de 500 m) |
|  ZICO AC09 (limite sud)                |  PPRi Savoureuse                        |
|  Znieff 2                              |  Éléments du paysage (L.151-23)         |
|  Znieff 1                              |  Espace Boisé Classé (EBC)              |
| <br>  |  |
|  Secteur UBc, objet de la modification |  |

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2022.

Sources : SIG AUTB 2022, BD Ortho 2020,

Cadastre PCI 2023.

0 250 m



## IV. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43 et L.153-44 du code de l'urbanisme.

À ce titre, elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, ou d'une zone naturelle et forestière.

Enfin, la modification du PLU n'a pas non plus pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Toutefois, les évolutions proposées relèvent de la procédure de modification dite de droit commun car elles majorent de plus de 20% les possibilités de construction au sein du secteur UBc. Le projet sera donc soumis à enquête publique.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le présent dossier de modification est :

- notifié aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à savoir à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort, aux présidents du conseil régional et du conseil départemental, au président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, au président du Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC 90), au président du syndicat mixte du parc naturel régional des Ballons des Vosges, aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture et de la Communauté de communes des Vosges du sud, au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire,
- transmis à la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)** au titre d'un examen au cas par cas, comme l'exigent les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le PLU est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis en Préfecture dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

# Extraits du règlement présentant les évolutions

---

En **rouge**, les éléments supprimés ;  
En **bleu**, les éléments ajoutés.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

**La zone UB** est une zone urbaine déjà urbanisée à dominante d'habitat. Cette zone présente un potentiel de développement urbain en densification du bâti existant. La mixité des fonctions est à rechercher : habitat, services, équipements, commerce, artisanat, etc...

La zone UB comprend 4 sous secteurs : UBc, UBd, UBe et UBj.

- le secteur UBc correspond à un ensemble de casernes
- les secteurs UBd1 et UBd2 correspond à des secteurs d'habitat ouvriers sous forme organisée
- le secteur UBe correspond à un secteur dont la capacité en réseaux est limitée
- le secteur UBj est un secteur de jardins et de vergers

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI. Cette zone est également concernée dans le secteur de la rue St Pierre par les zones de risques liées aux travaux miniers souterrains.

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

#### Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sauf en secteur UBj :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains pour habitations légères de loisirs,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules et de déchets.
- Les installations classées soumises à autorisation, à l'exception des installations classées soumises à autorisation existantes, dans le cas de modifications ayant pour objet la réduction des risques.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage inclus dans les enveloppes de travaux miniers, les extensions et construction de nouvelles constructions sont interdites

### **Dans le secteur UBj :**

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UB.

### **Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

#### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBj :**

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **Dans le seul secteur UBj :**

- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50% de la SHON existante et de 50m<sup>2</sup> d'extension,
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> (trente mètre carrés),
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 8 places de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UB (hors UBj), les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UB : Accès et voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 60m doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4UB : Desserte par les réseaux

### **Dans toute la zone UB, sauf en secteur UBe**

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

### **Dans le secteur UBe**

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel suffisamment dimensionné en débit et pression pour les besoins des services d'incendie.

## 2. Assainissement

### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Les types de dispositifs individuels recommandés sont décrits en annexe.

### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

## 4. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

### ~~Article 5UB : Caractéristiques des terrains~~

~~Dans toute la zone UB sauf le secteur UBe :  
Non règlementé~~

~~Dans le secteur UBe :~~

~~Une surface minimum de 8 ares exploitables sera nécessaire pour la construction et le système d'assainissement hors chemin d'accès.~~

## Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dispositions générales

La façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 8 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur une au moins d'entre elles.

#### Pour le secteur UBc :

~~L'implantation des pignons en limite d'espace public doit être respectée. Toute extension devra se faire en retrait d'au minimum 2m par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique, ceci afin de préserver la lisibilité des pignons et de leur rythme le long de la rue.~~

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite de l'espace public, sous réserve de respecter les règles relatives à la hauteur.

#### Pour le secteur UBd1 :

L'implantation des constructions principales en limite d'espace public est obligatoire.

#### Pour le secteur UBd2 :

Les bâtiments principaux doivent obligatoirement être implantés sur la ligne des constructions existantes.

### Dispositions particulières

Dans le respect du principe d'alignement, ces règles peuvent être modulées :

- dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure
- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales), qui devront être implantés sur la ligne de construction du bâtiment principal ou en retrait de cette ligne,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,

## Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBc, lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 12m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

### Article 8UB: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 9UB : Emprise au sol

#### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Nota : ~~OUS : Sauf Ube : 8 ares minimum (hors chemin d'accès) pour être constructible~~

UF= unité foncière

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Si  $UF \leq 200 \text{ m}^2$  et si l'UF est en limite de voie publique l'emprise au sol max = 100 % de l'unité foncière.
- Si  $UF \leq 200 \text{ m}^2$  et si l'UF est en retrait par rapport à la voie publique l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière.
- Si  $200\text{m}^2 < UF \leq 600 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière,  
Si  $UF > 600 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol max = 60 % de l'unité foncière.

En secteur UBc, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article 10UB : Hauteur des constructions

**Pour toute la zone, à l'exception des secteurs UBc, UBd1 et UBd2 :** La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit

#### **Pour le secteur UBc :**

Dans une bande de 5 m par rapport à la voie, la hauteur ne peut excéder 9 mètres ~~ne pourra en aucun cas dépasser celle des faitages existants.~~ Au-delà, la hauteur des constructions ne peut excéder 16 m.

### **Pour le secteur UBd1 et UBd2 :**

La hauteur ne pourra en aucun cas dépasser celle des faitages existants.

### **Article 11UB : Aspect extérieur**

#### **1-Pour toute la zone, à l'exception du secteur UBc :**

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

Les secteurs UBd1 et UBd2 doivent faire l'objet d'une attention particulière car ce sont des secteurs de grande cohérence architecturale.

**Coloration des façades :** référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

**Antennes paraboliques :** l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

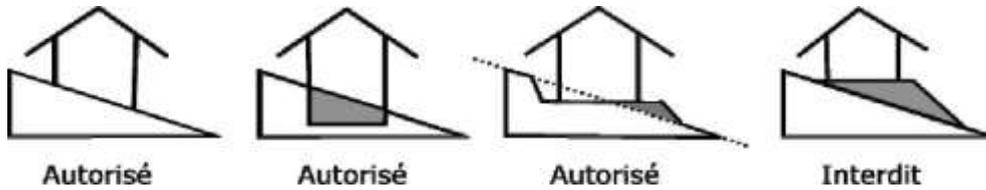
**Toitures :** Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m<sup>2</sup>, la végétalisation est obligatoire\*

**Les pompes à chaleur et climatiseurs :** les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

\* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher...).

**Echappements de chaudières individuelles ou collectives :** lorsque les échappements doivent se faire en limite d'espace public, ceux-ci devront être positionnés à une hauteur minimale de 2m par rapport au niveau de l'espace public.

**Remblais et déblais** : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

## 2-Pour les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 :

Les secteurs UBc, UBd1 et UBd2 représentent des un secteurs de grande cohérence architecturale. Dans ces secteurs Aussi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural et à la cohérence de chacun de ces secteurs l'ensemble du secteur.

## Article 12 UB : Stationnement des véhicules

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### 2. Normes de stationnement

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- ~~Soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par le Code de l'Urbanisme,~~
- ~~Soit~~ en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL  | NOMBRE DE PLACES<br>(1) |
|---|-------------------------|
| Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)   |                         |
| - pour toute surface inférieure à 70 m <sup>2</sup> de surface <del>hors œuvre nette</del> de plancher  | 1                       |
| - Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface <del>hors œuvre nette</del> de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 70 m <sup>2</sup> de SHON  | 1                       |
| - Au-delà de 400m <sup>2</sup> de <del>SHON</del> de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées  | 1 pour 4                |
| Activités artisanales <del>et industrielles</del> (2)   |                         |
| - Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface <del>hors œuvre nette</del> de plancher   | 1                       |
| Activités industrielles (2)   |                         |
| - Par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 1                       |
| Bureaux et services (2)   |                         |
| - par tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de <del>SHON</del> de plancher pour les employés et visiteurs   | 1                       |
| Commerces (2)   |                         |
| - Nombre de places  |                         |
| ▫ jusqu'à 100 m <sup>2</sup> surface de plancher <del>hors œuvre</del> pour les employés et visiteurs   | 3                       |
| ▫ Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface <del>hors œuvre nette</del> de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m <sup>2</sup>   | 4                       |
| Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux   |                         |
| - Pour 1 chambre d'hôtel  | 1                       |
| - Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie  | 2                       |
| Equipements exceptionnels<br>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.   |                         |
| Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.   |                         |
| En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.  |                         |
| <del>(3)</del> (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.<br><del>(4)</del> (2) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins (est notamment attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par employé, ainsi que l'adaptation aux nouvelles formes de travail et de mobilité). |                         |

## Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. ~~Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.~~

En secteur UBc et pour les parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>, la minéralisation des espaces libres de toutes constructions doit être limitée. La création d'espaces verts et d'espaces perméables doit être privilégiée.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement. Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Deux espaces boisés classés, conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sont définis dans cette zone : Un au niveau de l'ancien château, parcelle 129, rue du Faubourg de Belfort, et un à l'arrière de la Maison Mazarin, parcelle 6, rue du Faubourg de Belfort.

### Clôtures :

Les clôtures en limite des voies ou emprises publiques et en limites séparative sont réglementées comme suit :

Pour toutes les clôtures : Hauteur maximum : 2 mètres

Sont seules autorisées :

- les murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50m
- les palissades et grillages, avec ou sans mur bahut
- les haies végétales arbustives mixtes – hauteur maximum 2 m

## Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

# Règlement modifié

---

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

**La zone UB** est une zone urbaine déjà urbanisée à dominante d'habitat. Cette zone présente un potentiel de développement urbain en densification du bâti existant. La mixité des fonctions est à rechercher : habitat, services, équipements, commerce, artisanat, etc...

La zone UB comprend 4 sous secteurs : UBc, UBd, UBe et UBj.

- le secteur UBc correspond à un ensemble de casernes
- les secteurs UBd1 et UBd2 correspond à des secteurs d'habitat ouvriers sous forme organisée
- le secteur UBe correspond à un secteur dont la capacité en réseaux est limitée
- le secteur UBj est un secteur de jardins et de vergers

Cette zone est concernée en partie par le PPRI : dans ce secteur, la constructibilité est limitée et doit respecter les règles du PPRI. Cette zone est également concernée dans le secteur de la rue St Pierre par les zones de risques liées aux travaux miniers souterrains.

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

### Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone, sauf en secteur UBj :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains pour habitations légères de loisirs,
- Les installations de caravanes isolées et groupées
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les étangs et autres plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules et de déchets.
- Les installations classées soumises à autorisation, à l'exception des installations classées soumises à autorisation existantes, dans le cas de modifications ayant pour objet la réduction des risques.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage inclus dans les enveloppes de travaux miniers, les extensions et construction de nouvelles constructions sont interdites

### **Dans le secteur UBj :**

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2UB.

### **Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

#### **Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBj :**

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les installations classées (sauf relevant du régime d'autorisation), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les dépôts temporaires de déchets lorsque ceux-ci sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **Dans le seul secteur UBj :**

- Les extensions d'habitations existantes dans la limite de 50% de la SHON existante et de 50m<sup>2</sup> d'extension,
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> (trente mètre carrés),
- Les aires de stationnement sous condition d'intégration paysagère et dans la limite de 8 places de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UB (hors UBj), les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UB : Accès et voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 60m doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4UB : Desserte par les réseaux

### **Dans toute la zone UB, sauf en secteur UBe**

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit respecter le règlement d'assainissement du gestionnaire de réseau

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

#### **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

### **Dans le secteur UBe**

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel suffisamment dimensionné en débit et pression pour les besoins des services d'incendie.

## **2. Assainissement**

### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la législation en vigueur. Les types de dispositifs individuels recommandés sont décrits en annexe.

### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de capacité de réseau insuffisante, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur terrain privé, adaptés à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

## **4. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

## Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dispositions générales

La façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 8 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur une au-moins d'entre elles.

#### Pour le secteur UBc :

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite de l'espace public, sous réserve de respecter les règles relatives à la hauteur.

#### Pour le secteur UBd1 :

L'implantation des constructions principales en limite d'espace public est obligatoire.

#### Pour le secteur UBd2 :

Les bâtiments principaux doivent obligatoirement être implantés sur la ligne des constructions existantes.

### Dispositions particulières

Dans le respect du principe d'alignement, ces règles peuvent être modulées :

- dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure
- pour les bâtiments annexes (dont la définition est donnée à l'article 4 du Titre 1 – Dispositions générales), qui devront être implantés sur la ligne de construction du bâtiment principal ou en retrait de cette ligne,
- pour les constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics

ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, si ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la situation existante
- pour les établissements et constructions nouvelles destinés à recevoir du public
- pour des constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,

## Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.60 mètres (soixante centimètres).

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBc, lorsque le bâtiment est implanté en limite, la longueur de sa façade sur limite ne peut excéder 12m pour un bâtiment à usage d'habitation, 10m pour une annexe

#### Article 8UB: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article 9UB : Emprise au sol

##### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture etc.

Nota : UF= unité foncière

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- Si  $UF \leq 200 \text{ m}^2$  et si l'UF est en limite de voie publique l'emprise au sol max = 100 % de l'unité foncière.
- Si  $UF \leq 200 \text{ m}^2$  et si l'UF est en retrait par rapport à la voie publique l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière.
- Si  $200\text{m}^2 < UF \leq 600 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol max = 80 % de l'unité foncière,  
Si  $UF > 600 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol max = 60 % de l'unité foncière.

En secteur UBc, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### Article 10UB : Hauteur des constructions

**Pour toute la zone, à l'exception des secteurs UBc, UBd1 et UBd2 :** La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit

##### **Pour le secteur UBc :**

Dans une bande de 5 m par rapport à la voie, la hauteur ne peut excéder 9 mètres. Au-delà, la hauteur des constructions ne peut excéder 16 m.

##### **Pour le secteur UBd1 et UBd2 :**

La hauteur ne pourra en aucun cas dépasser celle des faitages existants.

## Article 11UB : Aspect extérieur

### 1-Pour toute la zone, à l'exception du secteur UBc :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les secteurs UBd1 et UBd2 doivent faire l'objet d'une attention particulière car ce sont des secteurs de grande cohérence architecturale.

**Coloration des façades** : référence est faite au 'guide de la couleur dans le territoire de Belfort'. Toutes les teintes de ce nuancier sont autorisées sans limite de surface. Toutes les autres teintes sont interdites.

**Antennes paraboliques** : l'implantation en façade ou sur faitage de toiture est interdite. Les implantations sur la pente de la toiture ou les endroits peu visibles sont à privilégier. En cas d'installation sur la toiture, la teinte de la parabole devra être proche de celle de la toiture

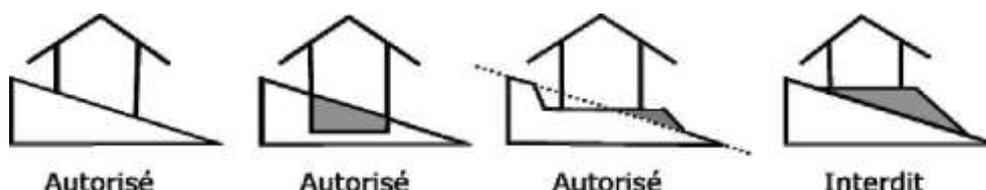
**Toitures** : Les toitures plates ou de très faible pente sont autorisées. Pour toute partie de toiture plate ou de très faible pente non accessible > 20 m<sup>2</sup>, la végétalisation est obligatoire\*

**Les pompes à chaleur et climatiseurs** : les unités extérieures de ces appareils ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées (encastrée) dans des espaces ou cavités prévues à cet effet, ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc. bien intégrés à l'immeuble).

\* une toiture est réputée accessible dès lors qu'elle peut être atteinte normalement par un usager depuis l'intérieur du volume bâti ou par un escalier extérieur et qu'elle est dotée d'un revêtement adapté et conçu pour une fréquentation régulière (chape, dallage, plancher...).

**Echappements de chaudières individuelles ou collectives** : lorsque les échappements doivent se faire en limite d'espace public, ceux-ci devront être positionnés à une hauteur minimale de 2m par rapport au niveau de l'espace public.

**Remblais et déblais** : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites 'taupinières' sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette règle pourra être modulée à l'amont en cas de contrainte technique particulière.

## **2-Pour le secteur UBc :**

Le secteur UBc représente un secteur de grande cohérence architecturale. Aussi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural et à la cohérence de l'ensemble du secteur.

### **Article 12 UB : Stationnement des véhicules**

#### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### **2. Normes de stationnement**

Voir tableau ci-dessous

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessous, il peut en être tenu quitte :

- en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres.

| TYPE D'OCCUPATION DU SOL  | NOMBRE DE PLACES (1) |
|---|----------------------|
| Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective)   |                      |
| - pour toute surface inférieure à 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 1                    |
| - Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 70 m <sup>2</sup> de SHON  | 1                    |
| - Au-delà de 400m <sup>2</sup> de plancher : 1 place supplémentaire (visiteur) pour 4 places créées   | 1 pour 4             |
| Activités artisanales (2)   |                      |
| - Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | 1                    |
| Activités industrielles (2)   |                      |
| - Par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 1                    |
| Bureaux et services (2)   |                      |
| - par tranche complète de 30 m <sup>2</sup> de plancher pour les employés et visiteurs  | 1                    |
| Commerces (2)   |                      |
| - Nombre de places  |                      |
| ▫ jusqu'à 100 m <sup>2</sup> surface de plancher pour les employés et visiteurs   | 3                    |
| ▫ Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires jusqu'à 1 000 m <sup>2</sup>   | 4                    |
| Hôtels, restaurants, débits de boissons et gîtes ruraux   |                      |
| - Pour 1 chambre d'hôtel  | 1                    |
| - Pour 10 sièges en salle de restaurant, café ou brasserie  | 2                    |
| Equipements exceptionnels<br>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.   |                      |
| Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.   |                      |
| En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.  |                      |
| (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.<br>(2) Cette norme pourra être réduite ou augmentée en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins (est notamment attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par employé, ainsi que l'adaptation aux nouvelles formes de travail et de mobilité). |                      |

## Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation.

En secteur UBc et pour les parcelles d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>, la minéralisation des espaces libres de toutes constructions doit être limitée. La création d'espaces verts et d'espaces perméables doit être privilégiée.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places de stationnement. Elles devront être intégrées au paysage par des plantations arbustives et/ou grimpantes

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Les plantations mono espèces ou comportant uniquement des résineux sont interdites.

Deux espaces boisés classés, conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sont définis dans cette zone : Un au niveau de l'ancien château, parcelle 129, rue du Faubourg de Belfort, et un à l'arrière de la Maison Mazarin, parcelle 6, rue du Faubourg de Belfort.

### **Clôtures :**

Les clôtures en limite des voies ou emprises publiques et en limites séparative sont règlementées comme suit :

Pour toutes les clôtures : Hauteur maximum : 2 mètres

Sont seules autorisées :

- les murs bahut (pierres, agglos crépis, béton préfabriqué) d'une hauteur maximale de 0.50m
- les palissades et grillages, avec ou sans mur bahut
- les haies végétales arbustives mixtes – hauteur maximum 2 m