

Objet de la délibération

N° 18-145

**Modification du Plan
Local d'Urbanisme –
Reconversion du site de
l'ancien Hôpital –
Approbation après
enquête publique**

VILLE DE BELFORT

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU JEUDI 27 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt-septième jour du mois de septembre, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal, dont le nombre en exercice est de 45, régulièrement convoqués, se sont réunis Salle Olivier Barillot - Annexe de l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, rue Frédéric Auguste Bartholdi, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

Etaient présents :

M. Sébastien VIVOT, Mme Florence BESANCENOT, M. Mustapha LOUNES, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Jean-Marie HERZOG, M. Yves VOLA, Mme Marie ROCHETTE de LEMPDES, M. Gérard PIQUEPAILLE, Mme Monique MONNOT, M. Pierre-Jérôme COLLARD, M. Jean-Pierre MARCHAND, Adjoint ; Mme Frieda BACHARETTI, M. Alain PICARD, Mme Marie STABILE, Mme Parvin CERF, Mme Loubna CHEKOUAT, M. Tony KNEIP, Mme Claude JOLY, M. Érice MICHEL, M. François BORON, Mme Pascale CHAGUE, M. Guy CORVEC, M. David DIMEY, Mme Christiane EINHORN, M. Olivier DERROY, M. Patrick FORESTIER, Mme Dominique CHIPEAUX, Mme Latifa GILLIOTTE, Mme Samia JABER, Mme Jacqueline GUIOT, Mme Francine GALLIEN, M. Leouahdi Selim GUEMAZI, Mme Isabelle LOPEZ, M. Marc ARCHAMBAULT, M. Emmanuel FILLAUDEAU.

Absents excusés :

Mme Delphine MENTRE - mandataire : M. Sébastien VIVOT
M. Ian BOUCARD - mandataire : Mme Florence BESANCENOT
Mme Marion VALLET - mandataire : Mme Loubna CHEKOUAT
M. René SCHMITT - mandataire : Mme Samia JABER
M. Alain DREYFUS-SCHMIDT - mandataire : Mme Jacqueline GUIOT
M. Bastien FAUDOT - mandataire : M. Emmanuel FILLAUDEAU

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Absentes :

Mme Léa MANGUIN
Mme Brigitte BRUN
Mme Patricia BOISUMEAU

Secrétaire de séance :

Mme Marie STABILE

~~~~~

La séance est ouverte à 19 h et levée à 21 h 40.

**Ordre de passage des rapports :** 1 à 30.

M. François BORON entre en séance lors de l'examen du rapport n° 9 (délibération n° 18-131).

**TRANSMIS SUR OK-ACTES**

**- 3 OCT. 2018**



Direction Générale des Services Techniques  
Direction de l'Urbanisme

## DELIBERATION

de M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint

---

Références  
Mots clés  
Code matière

PDL/JMH - 18-145  
Urbanisme  
2.1

Objet

**Modification du Plan Local d'Urbanisme - Reconversion du site de l'ancien Hôpital - Approbation après enquête publique**

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les Articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Belfort, approuvé le 9 décembre 2004, et révisé ou modifié à 15 reprises ;

Vu l'arrêté municipal n° 18-0221 de M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint au Maire, en date du 13 février 2018, soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique du 6 mars au 6 avril 2018 (voir projet soumis à l'enquête consultable sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.belfort.fr/plu/le-plan-local-de-l-urbanisme-applicable/les-evolutions-du-plu-278.html> au paragraphe «modification du PLU en cours» et à la Direction de l'Urbanisme) ;

Vu la notification du projet de modification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, en date du 22 décembre 2017 ;

Vu les observations du public émises lors de l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, donnant un avis favorable au dossier présenté ;

**M. le Maire rappelle :**

- que la commune a engagé une procédure de modification du PLU, ayant pour objet de classer le secteur de l'ancien Hôpital, actuellement inscrit au PLU en zone UU, à vocation principale d'accueil d'équipements publics et d'activités tertiaires, en zone UO, destinée à recevoir principalement des logements collectifs ou intermédiaires, ainsi que des équipements publics et activités compatibles.

**M. le Maire indique également** que le dossier soumis à enquête s'articule autour de plusieurs pièces, à savoir :

- une note de présentation du dossier d'enquête publique précisant le maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête, les caractéristiques du projet, un résumé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement, la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation,
- une notice explicative de la modification du PLU,
- le règlement écrit de la zone UO nouvellement créée et de ses deux secteurs,
- le plan de zonage de la zone UO et de ses 2 secteurs,
- l'Orientation d'Aménagement du secteur de l'ancien Hôpital,
- les avis émis sur le projet de modification du PLU, conformément à l'Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme,
- le bilan de la procédure de débat public,
- diverses annexes, utiles à la compréhension du dossier.

**Considérant que le projet soumis aux avis des Personnes Publiques Associées a fait l'objet de réponses** de la part :

1. Du Service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT) le 8 février 2018

Comme le synthétise le commissaire enquêteur dans son rapport (voir p. 13 du rapport du commissaire enquêteur consultable sur le site internet de la Mairie et à la Direction de l'Urbanisme), les observations émises concernaient :

- les modifications envisagées (taille des bâtiments et dessertes) ;
- la procédure de modification :
  - o pour la procédure d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale,
  - o pour la multiplicité des procédures de modification du PLU en cours.

Par courrier en date du 6 mars 2018, la commune a apporté des réponses aux points évoqués, en mentionnant en particulier :

- les raisons ayant présidé au découpage en deux secteurs afin de les intégrer dès à présent dans la future révision du PLU ;
- le maillage retenu pour préserver notamment la tranquillité des îlots résidentiels ;
- l'absence de procédure d'examen au cas par cas, qui n'est pas obligatoire dans une modification du PLU, et ne ferait que reprendre la procédure au cas par cas préalablement initiée lors de la création de la ZAC, pour laquelle l'autorité environnementale avait conclu à l'absence d'étude d'impact.

2. De la Chambre de Commerce et d'Industrie le 8 janvier 2018

Dans son avis favorable, la CCI mentionne quelques points susceptibles d'être pris en compte dans la rédaction du règlement de ces zones, en particulier en ce qui concerne les Installations Classées pour l'Environnement et les hauteurs des bâtiments accueillant des structures techniques particulières.

Par courrier en date du 15 février 2018, il a été répondu que cette zone résidentielle n'est pas destinée à accueillir ce type d'activité, de même qu'elle ne devrait pas intégrer de structure industrielle nécessitant des dérogations à la hauteur des bâtiments.

**Considérant que :**

- ✓ le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a émis un avis favorable au projet lors de son comité syndical du 16 janvier 2018,
- ✓ la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort, le Conseil Départemental et la Région Bourgogne-Franche-Comté n'ont pas donné d'avis sur le dossier ;

**Considérant** que, conformément au Code de l'Urbanisme, le projet, que vous pouvez consulter sur le site internet de la Mairie et à la Direction de l'Urbanisme, a été soumis à enquête publique du 6 mars au 6 avril 2018 inclus ;

**Considérant** que le public a émis, lors de l'enquête publique, des observations, que le groupe d'opposition « Belfort Innovante et Bienveillante » a déposé un mémoire et qu'une pétition d'environ 950 signatures a été versée au registre d'enquête (voir « Propositions et observations du public » sur le site internet de la Ville et p.14 à 40 du rapport du commissaire enquêteur consultable sur le site internet de la Ville et à la Direction de l'Urbanisme) ;

**Considérant** que, dans son rapport en date du 30 avril 2018, le commissaire enquêteur a analysé le mémoire de l'opposition ainsi que la pétition ;

**Considérant** que le commissaire enquêteur a répondu à chaque observation et conclu son rapport par un avis favorable, sans aucune réserve ni observation (voir annexe 1 : Conclusions motivées du commissaire enquêteur ; également consultable sur le site internet de la Ville et à la Direction de l'Urbanisme).

**Considérant par conséquent que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée**, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 32 voix pour, 1 contre (M. Marc ARCHAMBAULT) et 1 abstention (Mme Isabelle LOPEZ),

*(M. Brice MICHEL, Mme Samia JABER -mandataire de M. René SCHMITT-,  
Mme Jacqueline GUIOT -mandataire de M. Alain DREYFUS-SCHMIDT-,  
Mme Francine GALLIEN et M. Emmanuel FILLAUDEAU -mandataire de  
M. Bastien FAUDOT- ne prennent pas part au vote),*

**DECIDE**

d'approuver la modification du PLU, telle qu'elle est présentée dans le dossier joint en annexe 2,

de dire que, conformément à l'Article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie :  
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.  
La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de ces mesures de publicité.
- La présente délibération sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'Article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- La modification du PLU approuvée sera tenue à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

Ainsi délibéré en l'Hôtel de Ville de Belfort et du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, le 27 septembre 2018, ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme  
Le Maire de Belfort,  
et par délégation  
Le Directeur Général des Services,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage

TRANSMIS SUR OK-ACTES

- 3 OCT. 2018

Jérôme SAINTIGNY



République Française

-----  
*Département du Territoire de Belfort*  
-----

Commune de BELFORT

ooooOOOOOoooo

**Enquête publique**

ooooOOOOOoooo

**Du 6 mars au 6 avril 2018 inclus**

ooooOOOOOoooo

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Belfort.**

ooooOOOOOoooo

Etablies par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur nommé par Décision E18000008/25 en date du 1<sup>er</sup> février 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon.

## Conclusions motivées et avis

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur le site, des observations du public, des propositions développées par le maître d'ouvrage et de la réflexion personnelle.

Le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations sont relatées dans le rapport auquel le lecteur peut utilement se reporter. (Document joint en première partie)

Les conclusions et l'avis qui en découlent sont établis en s'interrogeant sur la pertinence des choix proposés pour ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

### 1.- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

Par délibération en date du 28 mai 2015, le conseil municipal de la commune de Belfort a validé la création d'une zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) afin de réaménager la zone de l'ancien hôpital située en centre-ville pour l'affecter à un programme de logements résidentiels de qualité et d'équipements publics. Le dossier de réalisation de cette Z.A.C a été présenté et validé lors de la séance du conseil municipal du 14 décembre 2017. Cette nouvelle affectation de la zone UU dévolue aux activités médicales et de services nécessite de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de pouvoir créer une zone résidentielle tout en maintenant des activités médicales. L'objet de la présente enquête publique n'est donc pas de remettre en question les choix opérés précédemment en matière d'aménagement de ce secteur, mais d'adapter le PLU aux nouveaux objectifs déterminés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

### 2. - Enoncé des facteurs de décisions

#### 2.1. - Régularité de la procédure

Le cheminement suivi pour aboutir à la concrétisation de ce projet est en totale conformité avec la procédure réglementaire. Le dossier soumis à l'enquête publique aborde tous les aspects nécessaires à une bonne compréhension du projet. L'autorité environnementale a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas n° 2015-000427 relatif à la création d'un quartier résidentiel sur le site de l'hôpital, en date du 20 novembre 2015. Le dossier a été instruit par la DREAL Franche-Comté. L'avis a été rendu le 14 décembre 2015 concluant à l'absence d'étude d'impact. J'ai procédé au contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête ainsi que du contenu du dossier d'enquête mis en place au siège de l'enquête.

J'estime que le public:

- a été informé de l'ouverture et du déroulement de l'enquête,
- a bénéficié d'informations suffisantes sur le projet lors de la phase de concertation préalable
- a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête déposé en mairie de Belfort service de l'urbanisme pendant toute la durée de l'enquête et sur le site internet de la commune,
- a pu consigner librement ses observations éventuelles sur le registre d'enquête ou les envoyer au siège de l'enquête par voie postale ou par courriel,
- a eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences tenues à la mairie.

J'en conclus que le projet de modification du PLU de la commune de Belfort a été soumis à l'enquête publique dans les formes prescrites par les articles R.123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement.

Cette enquête publique a suscité une bonne participation du public, 12 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur essentiellement lors de la dernière permanence. Le bilan des observations portées sur les registres est de 36 :

- 12 observations sur le registre papier
- 24 observations sur le registre dématérialisé

La plupart des observations du public porte essentiellement sur une demande de réexamen du projet initial constitutif de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) souhaitant en général une densité moindre de logements et une extension du square Lechten et des espaces verts. L'objet de cette enquête publique étant d'apporter les modifications nécessaires au PLU pour permettre le changement d'affectation de la zone UU et de modifier le règlement qui s'y rattache, il n'est pas dans les attributions du commissaire enquêteur, dans le cadre de cette enquête de se prononcer sur les choix opérés par le maître d'Ouvrage pour le projet d'aménagement de cette ZAC.

## **2.2. - Enjeux ou aspects positifs du projet**

Le projet de modification de la zone UU dévolue initialement aux activités tertiaires et services publics, en zone UO permettant la réalisation de logements de qualité, intégrés au tissu urbain environnant est largement acceptée, même par les opposants au projet. Cette restructuration du site de l'ancien hôpital, dont les travaux de démolition ont déjà commencé, permet d'éviter le délaissement de cette zone très bien située en centre-ville.

La reconstruction rapide qui devrait être entreprise permettra de présenter une offre de logements supplémentaires en cœur de ville en ciblant une population aisée, en accession à la propriété, et susceptible de pouvoir redynamiser le commerce local et revitaliser le centre-ville. La ville de Belfort a été retenue récemment par l'Etat dans le cadre d'un programme de revitalisation des centres urbains en déclin.

L'environnement immédiat de cette zone (square Lechten, fondation Jardot et espaces verts préservés) permettront une bonne intégration paysagère des nouveaux bâtiments dans une zone couvrant 4,5 hectares et entièrement réaménagée.

La réalisation d'une résidence seniors à proximité du centre de gérontologie est largement acceptée par l'ensemble des intervenants.

La densité de logements (375 logements) qui seront créés sur ce site paraît excédentaire par rapport aux besoins de la ville de Belfort. Cet argument largement développé par les opposants au projet, est néanmoins très relatif car il s'appuie sur un constat actuel qui n'anticipe pas sur les besoins à venir dans les dix prochaines années. De plus le taux de 107 logements/ hectare est à rapprocher de celui de zones similaires situées en centre-ville. Cet objectif est également conforme aux orientations du Grenelle de l'environnement préconisant de densifier les milieux urbains.

Le projet anticipe sur les évolutions à venir dans le cadre de la révision du P.L.U. En effet ces zones UOa et UOb et le règlement qui s'y rattache sont appelées à être intégrées ultérieurement dans les zones UAa et UAb. A cette fin, le règlement de ces zones est en conformité avec le règlement des zones UA et UB environnantes.

La maîtrise foncière des terrains de la ZAC étant assurée par la ville de Belfort, les projets immobiliers retenus pour l'aménagement de la ZAC pourront faire l'objet d'un cahier des charges strict permettant de valider les projets respectueux de l'environnement et présentant toutes les qualités pour une bonne intégration paysagère.

## **2.3 - Enjeux ou aspects négatifs du projet**

La majorité des opposants au projet déplore principalement que la municipalité n'ait pas mis à profit ce projet de réaménagement pour procéder à un agrandissement substantiel du square Lechten aux dépens du programme immobilier situé à l'angle de la rue St Antoine et de l'avenue Jean Jaurès. Ce choix effectué lors de la création de la ZAC et largement contesté par le groupe d'Opposition Municipale « Belfort Innovante et Bienveillante » répond à des objectifs retenus par les responsables du projet (utilité publique du projet) et qui ne peuvent être évalués dans le cadre de cette modification du PLU.



La démolition des bâtiments de l'ancien hôpital, qui sans être classés, avait un passé historique certain, a suscité de nombreuses réactions du public et des élus de l'opposition municipale. En concertation avec l'architecte des bâtiments de France, le Maître d'Ouvrage a décidé de ne conserver que la maison de Directeur et la chapelle. Les autres bâtiments trop vétustes et inadaptés à une réhabilitation en logements résidentiels seront démolis.

Le coût des dépenses supportées par la ville de Belfort pour l'acquisition des terrains, la démolition des bâtiments, la construction des infrastructures et réseaux est important (environ 18 millions d'euros dont 7 pourraient être récupérés en recettes lors de la réalisation des programmes immobiliers). Cette contrainte pour les finances de la ville peut devenir une incitation à une mise en œuvre de programmes immobiliers conséquents susceptibles d'apporter un retour rapide sur investissement. Le coût de ce projet est certes conséquent, mais il s'agit pour la ville de garder la maîtrise d'œuvre sur un nouveau quartier en centre-ville, axe d'effort majeur pour une redynamisation du cœur de ville.

## 2.4.- Conclusion générale

Le projet d'urbanisme de la commune de Belfort est conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et de l'Environnement. Les choix retenus par la municipalité pour arrêter le plan de zonage prennent en compte les directives en matière d'urbanisme, mais aussi les objectifs fixés lors de la création de la ZAC. Les modifications de zones et le règlement qui s'y rattache, sont en conformité avec l'environnement urbain de ce secteur et pourront être intégrées sans aménagement particulier dans la révision prochaine du PLU.

\*

### 3 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique, l'analyse des observations, les entretiens avec les personnes concernées et la connaissance tant des lieux que du projet,

Vu, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique,

Vu les propositions énoncées par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse,

Vu, les conclusions exposées supra,

J'ai l'honneur d'émettre :

**Un avis favorable pour le projet de modification du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Belfort concernant le secteur de  
l'ancien hôpital**

Fait à Belfort, le 30 avril 2018

Gilles MAIRE  
Commissaire-Enquêteur



**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvée par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**



**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvée par délibération du**  
**27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**1.Notice explicative**

# SOMMAIRE

|                                                                                                  |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>I. OBJET DE LA MODIFICATION.....</b>                                                          | <b>3</b>                           |
| I.1. Localisation du site dans la ville et au sein du quartier Jean-Jaurès .....                 | 3                                  |
| I.2. Organisations urbaine et viaire du site.....                                                | 4                                  |
| <b>II. CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX.....</b>                           | <b>4</b>                           |
| II.1. Modification du plan de zonage par la création d'une nouvelle zone UO avec deux secteurs . | 5                                  |
| II.2. Règlement écrit de la nouvelle zone UO et de ses 2 secteurs ;.....                         | 6                                  |
| <b>III. INCIDENCES DU PROJET .....</b>                                                           | <b>26</b>                          |
| III.1. Sur le PLU.....                                                                           | 26                                 |
| III.2. Sur l'environnement.....                                                                  | 28                                 |
| <b>IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....</b>                                      | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |



## **I.2. ORGANISATIONS URBAINE ET VIAIRE DU SITE**

(Extrait de l'étude de l'AUTB « CHBM – Site de Belfort : Estimation du potentiel constructible – février 2015)

Le site est délimité au sud par la rue de Mulhouse, au Nord par la rue Saint-Antoine, à sens unique, et à l'est par l'avenue Jean-Jaurès et le square Lechten.

Hormis de vastes places minérales à vocation de stationnement non loin du site, le square Lechten représente aujourd'hui le seul espace public de respiration dans la partie sud du quartier Jean-Jaurès.



Le quartier Jean Jaurès relève du tissu urbain de faubourg : à une base majoritairement résidentielle viennent s'ajouter des commerces et des activités en rez-de-chaussée des principales voies de transit, ainsi que quelques équipements de quartier qui font souvent l'objet d'un zonage réglementaire spécifique.

Des types architecturaux variés s'y côtoient, allant de la villa à l'immeuble contemporain, l'ensemble respectant globalement un alignement sur voie et une hauteur n'excédant guère R+4. Enfin, la partie Sud du quartier dans lequel s'inscrit le site hospitalier bénéficie de quelques repères visuels urbains et d'axes de vue, notamment par les rue James Long et de Wissembourg.

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

La présente modification du PLU définit les conditions permettant d'assurer la reconversion du site de l'ancien hôpital dans le tissu existant. Elle s'appuie sur les études réalisées par le cabinet d'architectes « Passagers des Villes » dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Le projet urbain qui découle de ces études poursuit 6 objectifs principaux :

- créer une continuité urbaine entre le cœur de ville et les secteurs de l'avenue Jean Jaurès ;
- offrir un cadre propice au maintien et au développement des commerces de proximité ;
- maintenir l'offre de soin de proximité ;
- créer des lieux de convivialité en réaménageant les espaces publics ;
- renforcer la fonction résidentielle du centre-ville, en développant une offre de logements qualitatifs ;
- faciliter les conditions de circulation et de stationnement, en donnant notamment plus de place aux piétons et en favorisant les modes de déplacement doux.



Ce sont ces mêmes objectifs qui ont guidé la rédaction de la modification et les choix des prescriptions réglementaires applicables au secteur à reconvertir.

La modification porte sur :

- une modification du plan de zonage par la création d'une nouvelle zone UO avec deux secteurs ;
- le règlement de la nouvelle zone UO et de ses 2 secteurs ;
- une nouvelle orientation d'aménagement (OA).

## **II.1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE PAR LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE UO AVEC DEUX SECTEURS**

Il est créé une nouvelle zone « UO » qui recouvre l'ensemble de l'ancienne zone UU.

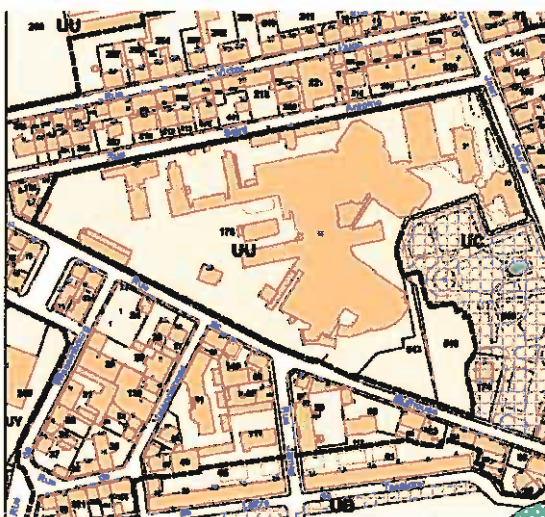
Tout comme celle du centre-ville et des faubourgs limitrophes, elle a une vocation essentiellement résidentielle tout en permettant les activités compatibles (commerces, bureaux, tertiaires, équipements collectifs, ...).

Cette nouvelle zone est constituée de 2 secteurs :

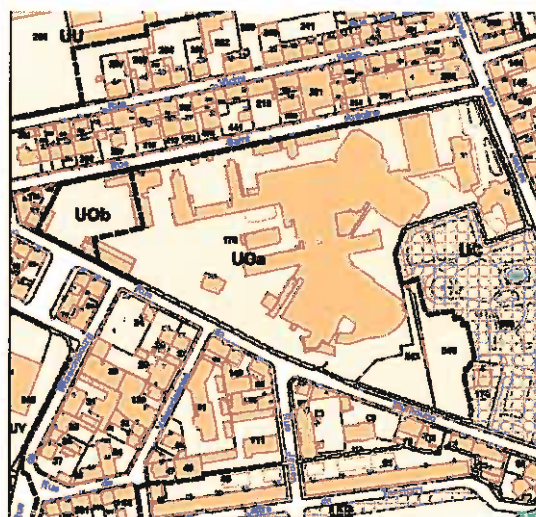
- le secteur UOa, englobant la très grande majorité de la zone, a comme objectif d'accueillir, à l'instar de la zone UA du centre-ville dont il se veut à termes la prolongation, principalement des constructions de type urbain dense ainsi que des équipements publics (culturels, médicaux, ...). Une certaine compacité des emprises bâties est recherchée afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain,
- le secteur UOb, au nord-ouest, d'une emprise beaucoup plus faible, assure une transition progressive avec la zone UC limitrophe, en étant principalement destiné à l'accueil de logements intermédiaires et d'activités compatibles (tels qu'un bâtiment à vocation médicale, un IRM, un laboratoire, ...).

La définition de ces destinations assure ainsi les conditions réglementaires à une bonne intégration du futur quartier au tissu existant, au maintien de l'offre de soin de proximité et au développement des commerces de proximité.

**PLU actuel**



**PLU modifié**





## **II.2. RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA NOUVELLE ZONE UO ET DE SES 2 SECTEURS :**

Le règlement de la nouvelle zone UO s'inspire très fortement, pour le secteur UOa, de celui de la zone UA (centre urbain dense) dont il se veut la prolongation et, pour le secteur UOb, de celui de la zone UC dont il est contigu.

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UO**

#### **Nouvelle rédaction**

La zone UO correspond au site de l'ancien hôpital, délimité par l'avenue Jean-Jaurès, la rue de Mulhouse et la rue Saint Antoine.

L'objectif est de soutenir et maîtriser la mutation et la reconversion du site, lui donner une nouvelle vocation résidentielle, tout en y conservant des activités médicales compatibles et permettant l'accueil d'autres activités compatibles (commerces, bureaux, tertiaires, équipements collectifs, ...).

Elle comprend deux secteurs :

- UOa : ce secteur, véritable prolongement du cœur de ville, est voué à accueillir une offre de logements principalement collectifs ainsi que des activités et équipements publics (culturels, médicaux, ...),

- UOb : d'une densité plus faible que le secteur UOa, ce secteur est principalement destiné à l'accueil de logements intermédiaires, assurant ainsi une transition progressive avec la zone UC limitrophe, et à l'accueil d'activités compatibles.

L'aménagement de la zone UO doit être compatible avec les orientations d'aménagement la concernant.

#### **Justification**

*La création d'une nouvelle zone avec 2 secteurs est justifiée par le fait que le site de l'ancienne hôpital comporte des enjeux particuliers, notamment en termes d'intégration au tissu urbain existant qu'il convient de réglementer spécifiquement et de traduire dans le cadre d'une orientation d'aménagement.*

### **ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **Nouvelle rédaction**

- 1.1. L'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. L'industrie.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- 1.5. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les ballastières, affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- 1.8. Les multiplexes.

#### **Justification**

*Les occupations et utilisations du sol qui sont interdites sont les mêmes que celles interdites en UA et UC. Leur formulation est cependant légèrement différente car elle reprend les termes du décret du 10 novembre 2016 qui précise le contenu des 5 destinations et des 20 sous destinations qui peuvent être réglementées par les PLU.*

*La seule réelle différence est l'ajout de l'interdiction des multiplexes, ceux-ci n'ayant pas lieu de s'implanter en plein secteur résidentiel.*

## **ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Nouvelle rédaction**

- 2.1.** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- 2.2.** L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- 2.3.** Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les city stades ou autres terrains multisport) si leur surface ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.
- 2.4.** Les entrepôts s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- 2.5.** Les stations de lavage de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- 2.6.** Les silos à voitures s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules.

### **Justification**

*Les occupations et utilisations du sol soumis à conditions reprennent celles en UA et UC. Tout comme pour l'article 1, leur formulation est cependant légèrement différente car elle reprend les termes du décret du 10 novembre 2016 qui précise le contenu des 5 destinations et des 20 sous destinations qui peuvent être réglementées par les PLU.*

*Trois utilisations supplémentaires ont été cependant soumises à conditions.*

*Il s'agit tout d'abord des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et les parkings silos.*

*La volonté de mixité fonctionnelle de la zone UO, qui doit accueillir des logements mais également des activités et des équipements publics compatibles, justifie que ces deux destinations ne soient pas interdites. Cependant, la recherche d'une qualité architecturale et urbaine nécessite qu'une attention toute particulièrement soit portée à l'insertion de ces éventuels équipements.*

*La troisième utilisation soumise à conditions, rajoutée par rapport aux autres zones existantes, regroupe les équipements sportifs non bâtis. La superficie de ceux-ci est limitée afin de s'assurer de leur caractère d'équipement de proximité.*

## **ARTICLES 3 ET 4: ACCÈS ET VOIRIE / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Nouvelle rédaction**

*Pour ces 2 articles, il est renvoyé aux dispositions générales en précisant :*

*Cet article est défini aux Dispositions Générales (DG 8 et 9 pour l'article 3 et DG10 pour l'article 4).*

### **Justification :**

*L'objectif étant d'intégrer ce nouveau quartier au tissu existant, il n'y a pas lieu d'imposer aux voies et réseaux divers le desservant des caractéristiques différentes des autres zones, à l'exception du respect de l'Orientation d'Aménagement précisant les grands principes de son organisation viaire.*

## **ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.**

### **Nouvelle rédaction**

Non réglementé.

### **Justification**

*La Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ayant réduit la possibilité de fixer des caractéristiques aux terrains qu'en raison de contraintes liées notamment à l'assainissement non collectif, il n'y a pas lieu de réglementer cet article.*

## **ARTICLE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT**

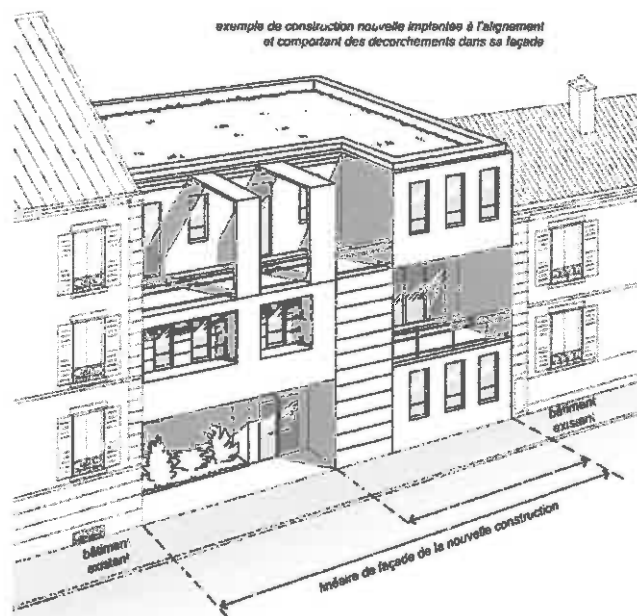
#### **Nouvelle rédaction**

- 6.1.1.** Les bâtiments, à l'exception des annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande) doivent, sauf exceptions prévues à l'article 6.2 ci-dessous, être édifiés à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans la mesure où il existe, dans une voie, des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

- 6.1.2.** Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades des constructions nouvelles peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que plus de la moitié du linéaire de la façade sur un ou plusieurs niveaux soit implantée à l'alignement ;
- que l'alignement soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures, murettes, végétation, balcons, oriels ...)



ILLUSTRATION

Justification.

*Là encore, les principales prescriptions des zones UA et UC sont reprises mais avec une formulation plus claires et des croquis explicatifs.*

*Ainsi, à l'instar de ce qui est exigé dans les zones précitées, une implantation à l'alignement sur voie ou de fait est imposé afin de constituer un front bâti sur rue.*

*De même, des décrochements sont possibles à condition que l'effet de front bâti soit respecté. Ceci passe par un minimum de 50% du linéaire de façade à l'alignement et le traitement du sol de qualité et marquant bien la limite sur les parties en retrait.*

## 6.2. IMPLANTATIONS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

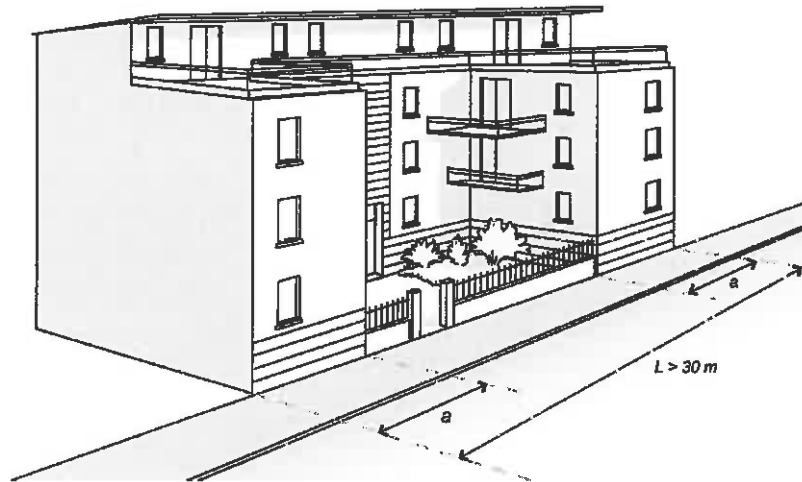
Nouvelle rédaction

**6.2.1.** Des implantations en retrait de l'alignement ou en organisation discontinue peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :

- .que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,
- .que la longueur du bâti, sur l'ensemble des niveaux (hors attiques), construit à l'alignement représente 30 % minimum de la façade sur rue du terrain,
- .qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement soit prévu (clôtures, murettes, végétation, traitement du sol... ) ;

exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :  
 - deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de plus de 30 % de L  
 - et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie

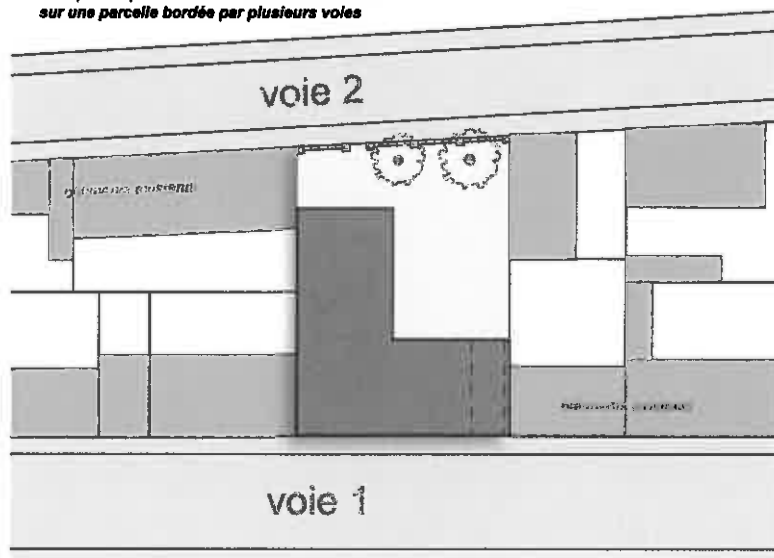


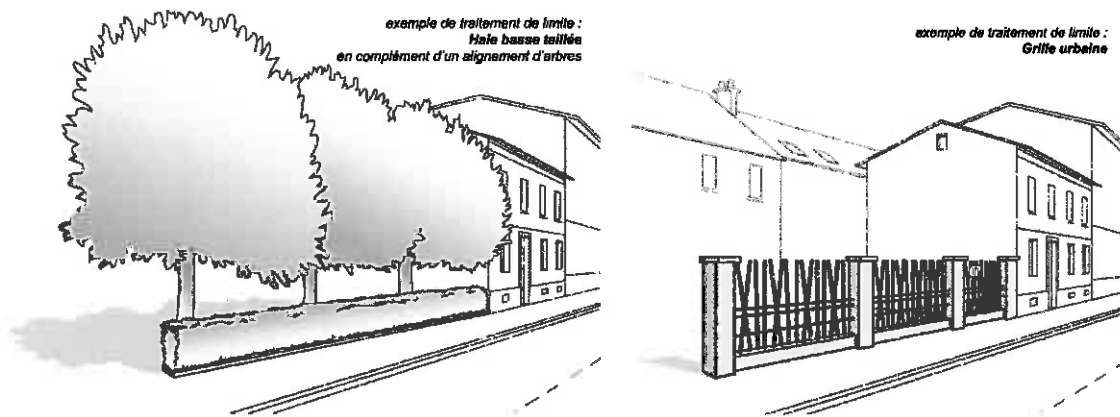
ILLUSTRATION

- lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient en retrait et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse existant ;
- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction en 2ème ligne par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière.

**6.2.2.** Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes ou bordées par plusieurs voies, les constructions peuvent être implantées en respect des règles d'alignement d'une seule des voies, à condition que l'alignement sur les autres voies soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture ou autre).

exemple d'implantation d'une construction nouvelle sur une parcelle bordée par plusieurs voies





ILLUSTRATIONS

**6.2.3.** Les annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2<sup>ème</sup> ligne par rapport au bâtiment principal.

**6.2.4.** Les garages, isolés ou non, doivent en outre respecter les dispositions du cahier des normes de stationnement.

Justification .

*Tout comme dans les zones UA et UC, des dérogations à l'obligation de s'implanter à l'alignement sont prévues afin de tenir compte des cas particuliers (grandes parcelles, présence de bâtiment contigu, construction en deuxième ligne, annexe isolées ou encore parcelle traversante). Pour chacune de ces exceptions, des conditions sont cependant posées pour que l'alignement soit visuellement tenu et que l'objectif d'image urbaine de front bâti soit atteint. Des croquis sont ajoutés afin d'illustrer la règle.*

**ARTICLE 7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1. DANS LA BANDE DE 16 MÈTRES, compter à partir de l'alignement, éventuellement augmenté de la marge de recul des bâtiments (alignement de fait) :**

**7.1.1. Par rapport aux limites latérales**

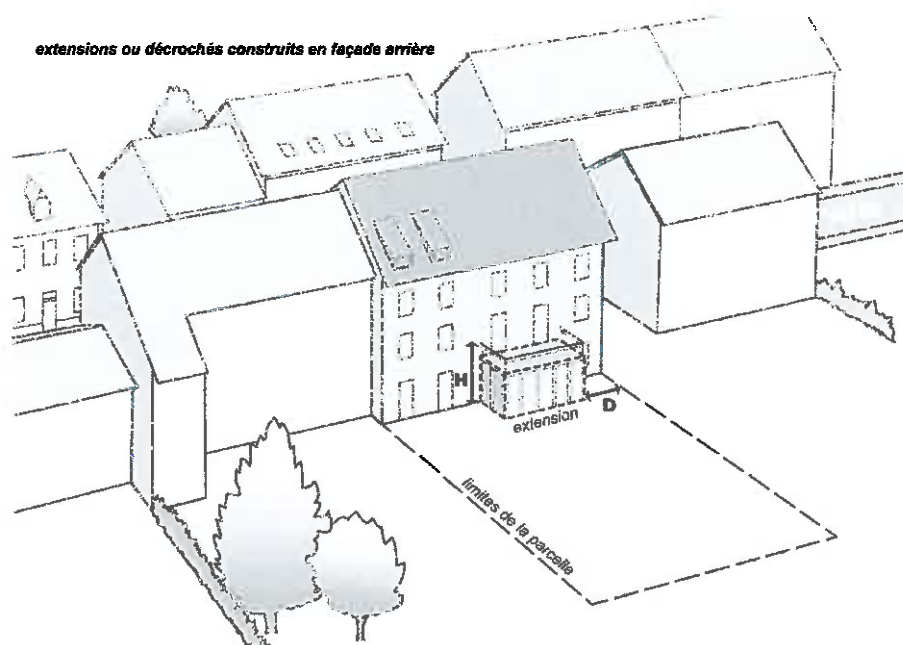
Nouvelle rédaction

**7.1.1.1** Sauf exceptions visées aux articles suivants, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

**7.1.1.2** Les constructions édifiées en façade de rue sont autorisées à s'accoler à l'une des deux limites latérales à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'autre limite dans les cas suivants :

- lorsque le terrain présente un linéaire sur la voie supérieur à 20 mètres,
- lorsque la morphologie du bâti environnant le justifie (fenêtre en pignon, par exemple).

**7.1.1.3** En façade arrière (par rapport à la façade sur rue), les décrochés et les extensions de faible importance peuvent ne pas être édifiés en limites latérales à condition de respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point du décroché ou de l'extension, hors débords de toit et D étant la distance de celui-ci avec la limite parcellaire).



ILLUSTRATION

**7.1.1.4** Les constructions édifiées en deuxième ligne par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière, doivent respecter les dispositions de l'article 7.2. ci-dessous.

Justification

Ces dispositions reprennent sur le fond et complètent celles des zones UA et UC avec une formulation qui se veut plus claire.

Les différences notoires par rapport aux zones existantes sont :

- l'augmentation d'un mètre de la profondeur du bâti soumis à l'obligation d'implantation de limite à limite. En effet, la largeur type d'un bâtiment collectif (2 appartements séparés par un couloir) est plus proche des 16 mètres que des 15,
- le calcul de la distance à respecter en cas d'implantation en retrait sur une limite. En effet, la volonté de tenir compte du bâti environnant ou d'une largeur importante d'une parcelle justifie la possibilité de s'implanter en limite sur un seul des côtés. Dans les autres zones, la distance à respecter est fixée en fonction de la hauteur du bâtiment projetée, ce qui a pour effet d'imposer des distances assez importantes qui ne permettent plus d'obtenir l'image urbaine de front bâti continu. Dans la zone UO, il est donc proposé de fixer une distance unique de 4 mètres,
- la possibilité, pour les petites extensions situées dans la bande des 16 mètres mais à l'arrière de la façade sur rue de ne pas être soumis à l'obligation de s'implanter de limite à limite,
- l'exonération des constructions en deuxième ligne de l'obligation de s'implanter de limite à limite.

**7.1.2. Par rapport au fond de parcelle.**

Nouvelle rédaction :

**7.1.2.1. Les constructions en limite :**

Les constructions sont autorisées sur limite dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite de fond de parcelle, une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser,

- lorsque la construction ne dépasse pas en limite une hauteur de 3 mètres par rapport au terrain naturel et observe la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{mètres}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps ou de pare-vue de terrasses accessibles, sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90 m ;
- présenter une finition esthétique de qualité ;
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits) ;
- être en harmonie avec le reste de la construction.

#### **7.1.2.2. Les constructions non jointives à la limite de fond de parcelle**

Les constructions non jointives à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

#### **Justification :**

*Ces dispositions reprennent, avec une formulation et une mise en forme plus claires, les dispositions des zones UA et UC ; seule a été rajoutée la possibilité pour les garde-corps ou les pare-vues des terrasses de dépasser, sous conditions d'intégration architecturale, la hauteur maximale, ceci afin de faciliter la création de terrasse sur les toits plats.*

### **7.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, éventuellement augmentée de la marge de recul (alignement de fait).**

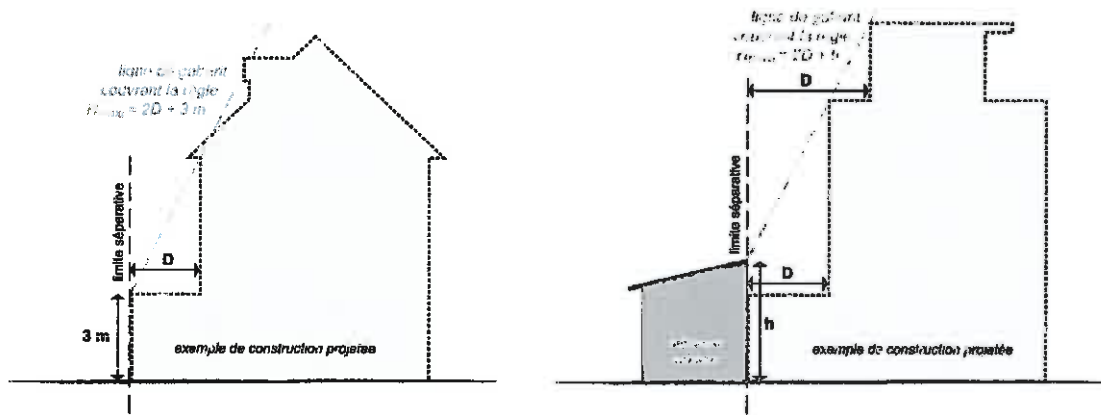
#### **Nouvelle rédaction**

##### **7.2.1. Les constructions en limite**

Les constructions sont autorisées sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;
- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser et sous réserve que la construction projetée respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction ou du mur sur lequel il s'adosse).





ILLUSTRATION

Une hauteur plus importante que celle exigée dans les cas ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps ou de pare-vue de terrasses accessibles, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.9m ;
- présenter une finition esthétique de qualité ;
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits) ;
- être en harmonie avec le reste de la construction.

### 7.2.2. Les constructions non jointives à la limite séparative

Sont également autorisées d'autres constructions à condition d'être écartées des limites séparatives d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

#### Justification :

Ces dispositions reprennent, avec une formulation et une mise en forme plus claires, les dispositions des zones UA et UC, seule a été rajoutée la possibilité pour les garde-corps ou les pare-vues des terrasses de dépasser, sous conditions d'intégration architecturale, la hauteur maximale en limite séparative, ceci afin de faciliter la création de terrasse sur les toits plats.

## **ARTICLE 8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

#### Nouvelle rédaction :

Les constructions doivent respecter l'article 11 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairément des baies.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

Une distance supérieure à 4m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

### Justification :

*Pour cette règle, les dispositions sont plus simples que celles des autres zones, une seule distance de 4 mètres est imposée quelque soit la hauteur des constructions concernées afin de permettre une plus grande densité. De même, les constructions de petites tailles ne sont pas concernées par ces interdistances, ceci afin de faciliter l'implantation des abris de jardins dans les arrière-cours.*

## **ARTICLE 9.- EMPRISE AU SOL**

### Nouvelle rédaction :

#### **9.1. SECTEUR UOa**

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

#### **9.2. SECTEUR UOb,**

L'emprise au sol est limitée à :

- 80 % de la surface pour les unités foncières d'une superficie allant jusqu'à 300 m<sup>2</sup>,
- 70 % de la surface ou 240 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 300 et 600 m<sup>2</sup>,
- 60 % de la surface ou 420 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>,
- 50 % de la surface ou 600 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain est limité sur deux côtés ou plus par des voies publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Justification :

*Dans le secteur UOa, prolongement du centre urbain dense, l'emprise au sol sur les parcelles de moins de 500 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée afin de permettre une forte densité sur ce secteur. Par contre, cette emprise est limitée à 80% au-delà des 500m<sup>2</sup> de terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'inciter à la réalisation de surfaces végétalisées en pleine terre en lien avec le coefficient de biotope nouvellement instauré (cf article 13 ci-dessous).*

*Dans le secteur UOb, les règles applicables à la zone UC limitrophe ont été reprises.*

## **ARTICLE 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Nouvelle rédaction :

Les règles de hauteurs minimales ne s'appliquent qu'aux façades sur rue des bâtiments édifiés en première ligne.

Dans le cas de droit de vue existant, la construction peut être exemptée des prescriptions ci-dessous à condition de s'approcher au maximum des hauteurs minimales.

## **10.1. SECTEUR UOa**

### **10.1.1. Hauteur absolue**

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique.

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

### **10.1.2. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des 2 immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel.

## **10.2. SECTEUR UOb**

### **10.2.1. Hauteur absolue**

La hauteur maximale autorisée est de R+4 (rez-de-chaussée + 4 étages droits avec ou sans retrait) avec possibilité d'aménager un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique.

### **10.2.2. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des 2 immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel.

#### Justification :

*Ces dispositions reprennent, avec une formulation et une mise en forme plus claires, respectivement pour les secteurs UOa et UOb, les dispositions des zones UA et UC.*

## **ARTICLE 11.- ASPECT EXTÉRIEUR**

### Nouvelle rédaction :

Le secteur UO est régi par les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales à l'exception des articles 7.1, 7.2, 10, et 13 du Cahier des Prescriptions Architecturales, en ce qui concerne les pentes de toit, les couleurs et les clôtures qui doivent respecter les articles suivants.

#### Justification :

*Le site de l'ancien hôpital devant s'insérer dans un tissu urbain existant, son intégration architecturale passe par le respect des normes imposées dans ce domaine sur l'ensemble de la commune. Cependant, afin de permettre une architecture plus moderne et la mise en œuvre de nouveaux procédés, des règles différentes concernant les pentes de toits, les couleurs et les clôtures sont proposées.*

## **11.1. PENTES DE TOIT**

### Nouvelle rédaction :

Il doit être tenu compte de la pente et de l'orientation des toitures du bâti environnant. Les effets de toits cassés sont interdits (sauf cas particulier des coyaux).

On adoptera une même pente de toiture pour un même bâtiment et les raccordements de pans sont soigneusement étudiés. Entre la sous-face d'un toit et la surface du toit surplombé, une distance

minimale de 0,50 m doit être observée. Cette inter-distance ne s'applique pas pour une toiture en pente surplombant une toiture-terrasse.

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

- les toitures cintrées, pour des raisons d'insertion architecturale.
- les toitures de certaines constructions à l'architecture contemporaine, pour des raisons de conception architecturale (exemple : toiture en retour sur la façade).

#### 11.1.1. Les toitures à pentes

Les toitures seront de préférence à deux pans.

Les croupes sont autorisées.

**La pente maximale sera de l'ordre de 45°.** Des pentes supérieures à 45° sont cependant autorisées sur des éléments décoratifs tels que clochetons\*, dômes....

**La pente minimale est fixée à 15°** sauf pour les toitures transparentes ou translucides dont la pente pourra être inférieure.

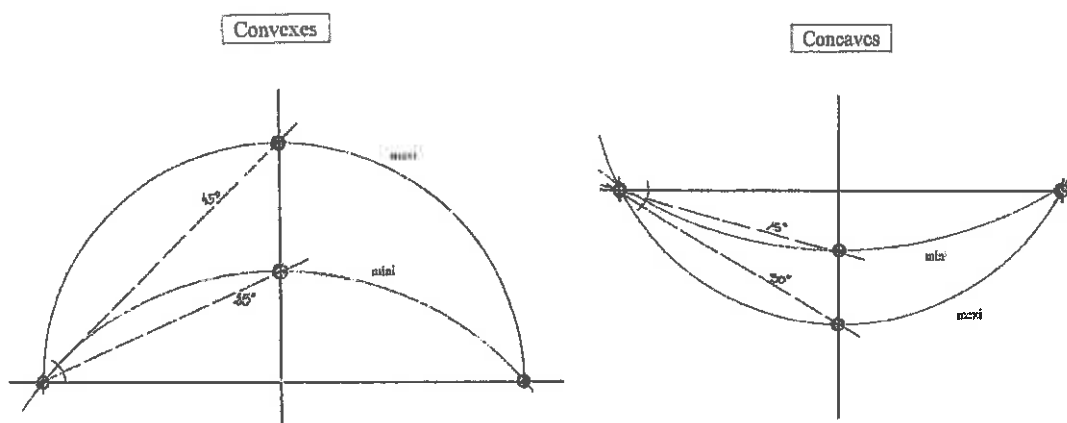
**Les toitures des attiques** doivent avoir une pente comprise entre 15° et 30° maximum. Le volume de la toiture doit être proportionnel par rapport au volume de l'attique.

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

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

- toiture cintrée,
- pans droits de pente inférieure à 30° masqués obligatoirement par un acrotère.

**Les toitures cintrées** respectant les gabarits ci-dessous sont autorisées.



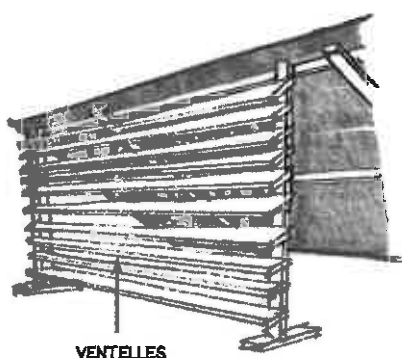
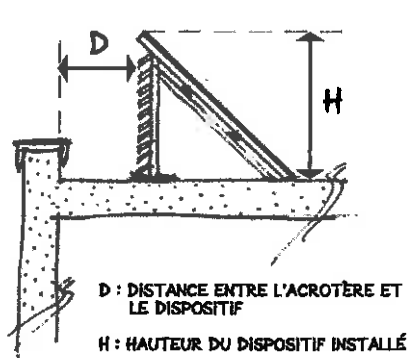
#### 11.1.2. Toiture terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

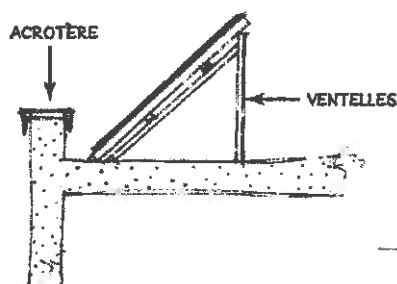
- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes),
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au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

- si elles sont végétalisées,
- si elles présentent un dispositif technique de récupération et rétention des eaux pluviales sur l'ensemble de leur surface ;
- si elles comportent, sur une majorité de leur surface (50 % minimum), des capteurs d'énergie renouvelables à condition que ces derniers respectent les prescriptions suivantes :
  - .que les panneaux soient positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance minimale de  $D=H/2$  (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau).
  - .que la structure porteuse soit habillée de ventelles sur toutes ses faces ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.
  - .que leur traitement soit particulièrement soigné lorsqu'ils sont visibles du domaine public (cf. croquis).

#### IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE TERRASSE



#### HABILLAGÉ SOUS FORME DE VENTELLES



#### ILLUSTRATION

#### Justification :

Ces dispositions reprennent, avec une formulation et une mise en forme plus claires, les dispositions du CPA applicable sur l'ensemble de la commune à l'exception des points suivants :

- la pente de toit minimale est fixée à 15° à l'instar des autres nouveaux quartiers autorisés ces dernières années (comme par exemple le cône sud du fort Hartry ou le secteur de l'espace Baudin) ;
- les possibilités de faire des toitures-terrasses sont élargies afin de tenir compte des objectifs du Grenelle de l'environnement et d'inciter, sous conditions notamment d'intégration architecturale, à la pose de panneaux solaires ou de dispositifs de rétention et récupération des eaux pluviales.

## 11.2. COULEURS

### Nouvelle rédaction :

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

De plus, afin de ne pas aboutir à un effet « Arlequin », l'ensemble des teintes utilisées doivent permettre d'obtenir une harmonie générale, tant au niveau de la ville que sur un même bâtiment. Pour ce faire, un nuancier de couleurs sélectionnées pour s'harmoniser ensemble a été réalisé et doit être respecté.

#### 11.3.1. Couleurs à l'échelle urbaine

Afin de donner une impression d'ensemble plus colorée à la ville, il convient de ne pas avoir une concentration d'une même couleur sur plusieurs bâtiments voisins. Aussi, pour éviter ce phénomène, un rythme de coloration doit être assuré dans chaque rue.

**Par conséquent, deux bâtiments successifs ne peuvent avoir leurs murs dans la même gamme de couleurs :**

- Jaune
- Rouge
- Rose
- Vert
- Bleu
- Violet

Lorsqu'une construction est autorisée à utiliser du gris (voir cas cités ci-dessous), la couleur vive mise en composition doit être prise en compte pour le rythme des couleurs de la rue.

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

#### 11.3.2. Le principe des couleurs de façade

Pour les murs, on utilise des tons rompus (soutenus ou non) pour faciliter une harmonie chromatique à l'échelle urbaine.

Par conséquent, sauf exceptions expressément prévues aux articles ci-dessous, **les couleurs doivent être conformes au nuancier des couleurs annexé au présent règlement de zone.**

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

**Les tons soutenus** peuvent être utilisés dans la mesure où ils font l'objet d'une composition d'ensemble et d'une étude d'insertion dans l'environnement. Dans tous les cas, **les tons violents, dit « flashy », sont interdits en grande surface.**

**La gamme des gris colorés** du nuancier des couleurs pourra uniquement être utilisée dans les cas suivants :

- En composition, sur un **immeuble d'architecture contemporaine**, avec une couleur vive (potentiellement non comprise dans le nuancier) permettant un contraste visuel fort. Dans ce cas, la teinte vive doit représenter 25 % minimum de l'ensemble des surfaces de chaque bâtiment (fenêtres, garages et portes comprises).
- Sur les **devantures commerciales**. D'autres gris non référencés dans le nuancier peuvent être tolérés sur une superficie n'excédant pas 30% de la devanture commerciale (vitrage compris).

- Pour les **volets battants**, dès lors qu'ils font l'objet d'une composition d'ensemble avec une façade très colorée.

Les couleurs marquées ITE sont vivement déconseillées pour l'Isolation Thermique par l'Extérieur.

### 11.3.3. La mise en valeur des façades

Chaque bâtiment, quel que soit son style architectural, possède sa logique volumétrique que l'utilisation de différentes teintes permet de révéler, à la différence d'un simple badigeonnage monochrome. La couleur doit affirmer les volumes et accentuer les reliefs.

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

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

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

De même, l'ensemble des éléments de même nature sur une façade (garde-corps ou défenses ou volets ou lambrequins,...) doivent être peints ou traités de la même manière.

**Des soubassements** doivent être prévus pour une meilleure tenue de la façade dans le temps, dans une autre gamme que la façade. Ils doivent être prévus de manière à être proportionnés par rapport à la taille du bâtiment. Ils doivent être d'une teinte plus foncée lorsque la façade est claire. Dans le cas des façades très soutenues (R4, Vi8, etc), le soubassement peut être d'une teinte plus claire.

Les teintes de soubassements autorisées sont celles du nuancier signalées par la lettre « S ».

Cette obligation ne porte pas sur les bâtiments industriels ni sur les constructions contemporaines à volumétrie cubique. Dans ce cas, une protection de 40 cm minimum au sol du pied des façades (base minérale type gravillons, galets, écorce, dalles...) doit être mise en œuvre.

**Les modénatures** doivent être peintes lorsqu'elles ne sont pas en pierre. La mise en peinture des modénatures doit permettre de mettre en valeur leur volume. Ainsi, lorsque ces modénatures présentent un « dessin » (chaînages, pilastres...) celui-ci doit faire l'objet d'une mise en peinture contrastée.

**Les balcons en maçonneries** peuvent être peints en beige (référéncés MD) afin de faciliter la lecture des volumes.

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

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

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

### Justification :

Ces dispositions reprennent, avec une formulation et une mise en forme plus claires, les grands principes de coloration applicables sur l'ensemble de la commune tout en y apportant les modifications suivantes :

- actualisation du nuancier en élargissant, à l'intérieur des différentes gammes, les nuances autorisées et en précisant celles qui ne sont pas recommandées pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) ;
- création d'une gamme de gris colorés autorisés non seulement sur les volets battants mais aussi sur les façades des constructions d'architecture contemporaine. L'utilisation de cette nouvelle gamme de gris est soumise à la condition expresse que ces gris soient accompagnés d'une couleur vive. L'objectif, ici, est de répondre à une demande des architectes pour ce type de couleurs tout en préservant, par l'imposition d'un minimum de couleurs vives, l'effet de façades colorées rythmant la rue ;
- possibilité, pour les bâtiments industriels ou d'architecture contemporaine de forme cubique de ne pas réaliser de soubassement. En effet, l'architecture de ces constructions ne se prête quelque fois pas à une démarcation horizontale. Aussi, il est proposé de protéger le bas des murs de ces bâtiments, non par un traitement de couleur plus foncée, mais par la mise en place, sur 40cm minimum autour des murs, d'un revêtement de sol minimisant les éclaboussures ou remontées capillaires (base minérale type gravillons, galets, écorce, dalles...).

## **11.3. CLÔTURE**

### Nouvelle rédaction

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

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

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

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

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

#### **11.3.1. Matériaux/couleurs**

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

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits de mortier gris seront obligatoirement peints.

La pierre reconstituée est autorisée notamment pour les piliers et murets.

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



La clôture étant le premier élément visible d'un bâtiment, elle doit être mise en valeur. Aussi, lorsqu'elle est peinte, sa couleur ne doit pas former de camaïeu par rapport aux bâtiments principaux et leurs annexes. Cependant, les clôtures situées en limites séparatives constituées de grillage souple ou rigide de couleur « vert mousse » RAL 6005 sont exemptées du respect de l'obligation de polychromie avec le bâtiment principal (camaïeu possible). Afin de conserver l'impression colorée des rues, le blanc, le gris (sauf gris métallisé) et le noir sont interdits sur les clôtures.

### **11.3.2. Hauteurs**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Cependant, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50 m (en limite d'alignement ou limites séparatives) en cas d'installation nécessitant une protection particulière liée à des impératifs de sécurité (militaires, industriels, installations classées, équipements publics, ...).

### **11.3.3. Composition de la clôture**

Pour assurer une bonne cohérence visuelle, la clôture (y compris le portail et/ou portillon) donnant sur le domaine public doit être traitée de manière homogène (mêmes nature, couleur et formes).

#### **11.3.3.1. Partie inférieure de la clôture**

La partie inférieure de la clôture (y compris du portail et du portillon) pourra être soit ajourée soit pleine (mur bahut ou éléments opaques). Dans ce dernier cas, la partie pleine ne doit pas, sauf exceptions expressement prévues au paragraphe ci-dessous et à l'article 11.3.3.2., excéder 1 m de hauteur.

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

- si celle-ci est masquée par la végétation ou traitée de façon décorative.
- si elle ne présente d'aucun lieu accessible au public, un aspect monotone (en particulier pour les clôtures de grande longueur affectant plus de 50 m de linéaire de rue).

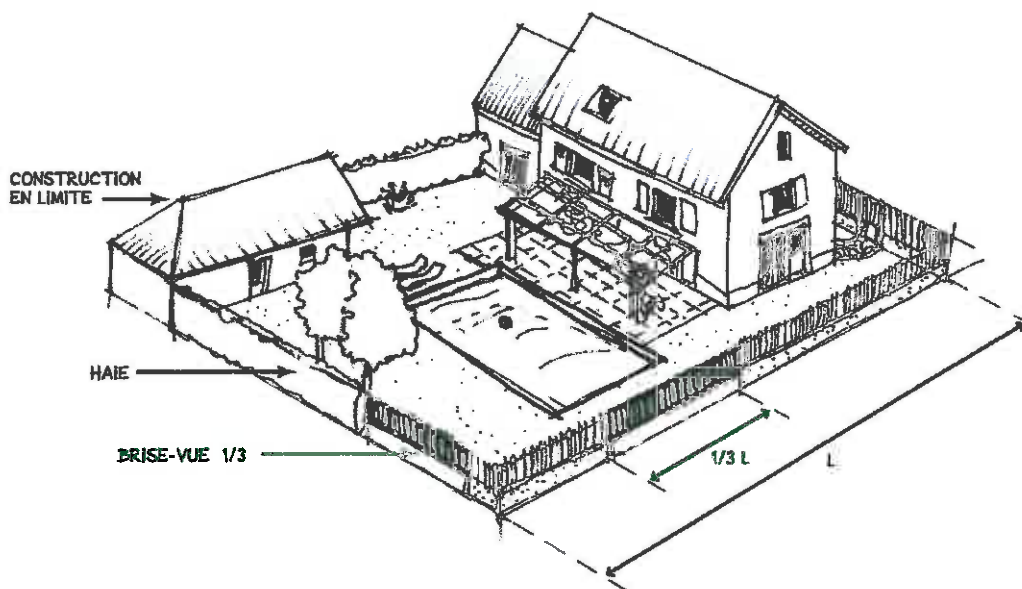
#### **11.3.3.2. Partie supérieure de la clôture**

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

Elle doit également, pour les clôtures en limite de domaine public ou de rue privée, comporter des éléments de finition esthétiques et ne pas présenter de caractère trop industriel.

Exceptionnellement en limite séparative et sur une distance n'excédant pas un tiers de la longueur totale de la clôture (pour préserver une activité privée : terrasse, spa, piscine pleine terre), peuvent être autorisées des clôtures pleines sur toute hauteur en guise de brise vue. Ces dernières doivent s'harmoniser avec le reste de la clôture et présenter un aspect qualitatif suffisant.

## CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES



ILLUSTRATION

### Justification :

Comme pour les autres articles, ces prescriptions sont, dans les grands principes, les mêmes que celles déjà existantes sur le reste de la commune mais avec une rédaction qui se veut plus claire. Y ont été rajoutées :

- la précision qu'une pose en retrait de limite est interdite (sauf en cas de plantation) ;
- l'exonération de l'interdiction de camaïeu avec le bâtiment principal en limite séparative en cas de grillage souple ou rigide de couleur verte. En effet, ce type de clôture, très fréquemment utilisé, a un impact visuel très réduit, surtout quand il se situe en limite séparative. Par conséquent, l'autoriser, même lorsque le bâtiment comporte des éléments de couleur verte, n'aura pas pour effet de créer un camaïeu portant préjudice à la mise en valeur de l'ensemble des constructions ;
- la possibilité, en limite séparative, de créer sur une longueur limitée des clôtures opaques sur toute hauteur. Cette disposition se veut un compromis entre la demande, légitime, des habitants de disposer d'une certaine intimité et la volonté de la commune de ne pas avoir des propriétés privées entourées de murs opaques, fermant le champ de vision.

## **ARTICLE 12.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### Nouvelle rédaction :

Règles édictées par le Cahier des normes de stationnement.

### Justification :

L'objectif étant d'intégrer ce nouveau quartier au tissu existant, il n'y a pas lieu d'imposer des caractéristiques différentes des autres zones en matière de stationnement.

## **ARTICLE 13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Nouvelle rédaction

#### **13.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

##### **13.1.1. Règles quantitatives**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais:

- d'une surface de pleine terre, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100m<sup>2</sup>.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément au tableau ci-dessous :

| Type de végétalisation                                            | Coefficient de pondération | Prise en compte de la superficie au titre du CBS            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| pleine terre (PT)                                                 | 1                          | 100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |
| sur dalle, si plus de 60cm de terre végétale                      | 0,7                        | 100m <sup>2</sup> = 70m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| toiture-terrasse avec végétalisation intensive                    | 0,6                        | 100m <sup>2</sup> = 60m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| Circulations piétonnes et automobiles à revêtement perméable      | 0,5                        | 100m <sup>2</sup> = 50m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| Circulations piétonnes et automobiles à revêtement semi-perméable | 0,3                        | 100m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| mur végétalisé                                                    | 0,3                        | 100m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |
| toiture-terrasse avec végétalisation extensive                    | 0,2                        | 100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |

### Justification

*Conformément aux objectifs de gestion économe des sols à travers la protection des espaces naturels, la lutte contre l'étalement urbain et les encouragements à la densification rappelés par la loi ALUR du 24 mars 2014, il est proposé, pour ce nouveau quartier, d'utiliser la possibilité donnée par cette loi d'instaurer un coefficient de végétalisation : le coefficient biotope par surface (CBS). Celui-ci impose une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables éventuellement pondéré en fonction de la nature de ces surfaces.*

*En effet, la valeur écologique ou encore la capacité à gérer les eaux pluviales ne sont pas les mêmes selon que la végétalisation est réalisée en pleine terre ou sur dalle (de parking ou de toit-terrasse) ou encore sur un mur. Aussi, il est proposé d'affecter un coefficient d'abattement pour chaque type d'espace végétalisé, ce coefficient étant d'autant plus élevé que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre.*

### Nouvelle rédaction

#### **Sous-secteur UOa :**

Les terrains supérieurs à 500m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 15% de l'unité foncière sans minimum de pleine terre.

### **Sous-secteur UOb :**

- les unités foncières inférieures à 300m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 15% de l'unité foncière dont 10% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 301m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 25% de l'unité foncière dont 20% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 601m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 30% de l'unité foncière dont 25% en pleine terre,
- les unités foncières supérieures à 1001m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 40% de l'unité foncière dont 30% en pleine terre.

#### Justification :

*Les contraintes de végétalisation, notamment en pleine terre, devant être cohérentes avec la volonté de densification, les prescriptions sont moins fortes en secteur UOa, qui se veut une prolongation du cœur de ville dense, qu'en secteur UOb par vocation moins dense.*

*De même et en toute logique, le CBS imposé est proportionnel à l'emprise au sol autorisé (voir article 11) et augmente avec la superficie des unités foncières.*

#### Nouvelle rédaction :

### **13.1.2. Dispositions Particulières**

#### **13.1.2.1. Constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 13.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions et installations doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

#### **13.1.2.2. Travaux sur des constructions existantes ou unités foncières déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions existantes (surélévation, extension, aménagements extérieurs,...) ne devront pas avoir comme conséquence de rendre le CBS inférieur à ce qui est exigé par l'article 13.1.1. ou, pour les constructions existantes déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 13.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

#### **13.1.2.3. Activités de commerce en sous-secteur UOb**

Les constructions à vocation principale (plus de 50% de la Surface de Plancher) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup>,
- à 25% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières supérieures à 600m<sup>2</sup>.

#### Justification :

*Afin de faciliter l'implantation des équipements publics, ceux-ci ne sont pas soumis au CBS.*

*De même, pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne répondent pas à ces nouvelles règles, une disposition spécifique permettant les travaux sur ces bâtiments est prévu à condition que cela n'ait pas pour effet de réduire le CBS existant.*

*Il est également prévu que la réduction du CBS induite par la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieure ne soit pas prise en compte afin d'inciter, ou tout du moins, de ne pas pénaliser les habitants qui voudraient mettre en œuvre ce procédé.*

*Enfin, afin de ne pas pénaliser les commerces dont la nécessité fonctionnelle de disposer de stationnement impacte l'aménagement des espaces non construits, le règlement prévoit de les exonérer d'obligation de pleine terre tout en maintenant un certain pourcentage de surface végétalisées complémentaires. Ce dernier point les incitera à réaliser, par exemple, des parkings en ever-green ou encore des façades végétalisées.*

#### Nouvelle rédaction :

### **13.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

Les surfaces libres situées dans les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans le cas de garages en sous-sol sous dalle, la dalle devra être traitée en espace planté (épaisseur minimum de terre végétale sous plantation : 60 cm drain compris).

#### Justification :

*Cet article reprend les règles qualitatives déjà imposées dans les secteurs UA et UC.*

### **ARTICLE 14.- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### Nouvelle rédaction :

Non réglementé

#### Justification :

*Conformément à la loi SRU, il n'y a pas de Coefficient d'Occupation des Soils imposé.*

## **III. INCIDENCES DU PROJET**

### **III.1. SUR LE PLU**

#### **AU NIVEAU DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

La zone UU diminue d'environ 4.5 hectares (surface arrondie) au profit de la zone UO nouvellement créé.

Le nouveau tableau de superficie des zones est donc le suivant :

| Zones                              | Superficies du PLU avant modification | Superficies du PLU après modification |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>ZONES URBAINES</b>              |                                       |                                       |
| UA                                 | 47,1                                  | 47,1                                  |
| UB                                 | 124,2                                 | 124,2                                 |
| UC                                 | 87,9                                  | 87,9                                  |
| UD                                 | 108,6                                 | 108,6                                 |
| UE                                 | 59,9                                  | 59,9                                  |
| UF                                 | 131,3                                 | 131,3                                 |
| UJ                                 | 45,7                                  | 45,7                                  |
| UG                                 | 0,5                                   | 0,5                                   |
| UH                                 | 3,1                                   | 3,1                                   |
| UM                                 | 36,9                                  | 36,9                                  |
| UU                                 | 73,4                                  | 68,9                                  |
| UY                                 | 77,7                                  | 77,7                                  |
| U-GER                              | 5,0                                   | 5,0                                   |
| U-BOU                              | 6,3                                   | 6,3                                   |
| U-ESP                              | 8,5                                   | 8,5                                   |
| <b>Total zones urbaines</b>        | <b>816,1</b>                          | <b>816,1</b>                          |
| <b>ZONES A URBANISER</b>           |                                       |                                       |
| AU (dont AU1, AUd, AUf, AUm)       | 31,1                                  | 31,1                                  |
| <b>Total zones à urbaniser</b>     | <b>31,1</b>                           | <b>31,1</b>                           |
| <b>ZONES NATURELLES</b>            |                                       |                                       |
| N (dont N1, Nc, NI, NI1, NI2, Nm)  | 745,4                                 | 745,4                                 |
| <b>Total zones naturelles</b>      | <b>745,4</b>                          | <b>745,4</b>                          |
| <b>Zones couvertes par une ZAC</b> |                                       |                                       |
| UZ (zones urbaines)                | 111,8                                 | 111,8                                 |
| UO (ZAC de l'Hôpital)              | /                                     | 4,5                                   |
| NZ (zones naturelles)              | 22,4                                  | 22,4                                  |
| <b>Total ZAC</b>                   | <b>134,2</b>                          | <b>138,7</b>                          |
| <b>TOTAL ZONES DU PLU</b>          | <b>1726,8 (*)</b>                     | <b>1726,8 (*)</b>                     |
| EBC                                | 552,5                                 | 552,5                                 |
| L.123-1-7 en kml                   | 22,9                                  | 22,9                                  |
| L.123-1-7 en m <sup>2</sup>        | 8077,7                                | 8077,7                                |

Valeurs calculées par Informatique et arrondies à l'hectare supérieur  
 (\*) Somme des valeurs réelles (non arrondies).

### **AU NIVEAU DU RÈGLEMENT**

- *Les dispositions générales* sont modifiées pour y intégrer, dans son article 3.1 relatif à la division du territoire communale en zone, la nouvelle zone urbaine UO ;
- *Le règlement de la zone UO* est créé ;
- *Les plans de zonage* sont modifiés afin d'intégrer l'évolution de la zone UU du site de l'ancienne Hôpital en zone UO avec ses 2 secteurs.

## **AU NIVEAU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Une troisième orientation d'aménagement (OA) est créée sur la zone UO concernant le site de l'ancien Hôpital.

Elle figure à la pièce n°4 du présent dossier de modification du PLU.

### **III.2. SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **L'ENVIRONNEMENT BÂTI DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL**

Les différents tissus urbains ont été analysés dans le cadre des études préalables à la ZAC de l'hôpital. Ces dernières ont servi de base dans le choix du zonage et dans la détermination des règles du secteur UO.

Ainsi, l'intégration des futures constructions est assurée par la reprise des grands principes de constructibilité (alignement, prospects, hauteurs, emprise au sol, ...) du centre urbain actuel (zone UA) dont la ZAC se veut la prolongation et, sur un secteur plus réduit, de la zone actuelle UC limitrophe.

#### **L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

L'adaptation du PLU consiste en un changement de zonage à l'intérieur de la zone urbanisée : le site de l'ancien hôpital, initialement destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités tertiaires, est classé en zone à vocation résidentielle.

Limitrophe du centre-ville, le site n'est pas situé à proximité d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), d'un site naturel classé, d'un espace naturel sensible ni d'un périmètre Natura 2000. Il n'est par ailleurs pas compris dans la Trame Verte et Bleue.

De plus, dans son arrêté du 14 décembre 2015 (*voir annexe 1*), le préfet de Région, sollicité dans le cadre de la saisine au cas par cas préalable à la création de la ZAC, constate que le projet est compris dans une zone entière desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ne présentant pas d'enjeu sanitaire ou écologique particulier ni d'impact notable sur le milieu.

Aussi et conformément à l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme, la présente modification ne prévoyant pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, elle ne nécessite pas de nouvelle évaluation environnementale, ni d'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.

**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvé par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**2. Règlement écrit**





**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvée par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**2.1. Dispositions générales**

(...)

### **DG ARTICLE 3.- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**3.1. LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2. Ce sont :

- la **zone UA** qui est la zone centrale de constructions anciennes et denses ; elle est réservée à l'habitation, aux activités commerciales, aux bureaux, etc... ainsi qu'aux équipements publics,
- la **zone UB** d'habitat ayant vocation à accueillir de l'habitat collectif et des équipements commerciaux, artisanaux et tertiaires, des équipements de superstructure à usage collectif, et l'habitat individuel s'il s'intègre parfaitement au bâti environnant,
- la **zone UC** correspond à la première couronne du centre,
- la **zone UD** est un secteur d'habitat intermédiaire,
- la **zone UF** a vocation à accueillir de l'habitat diffus,
- la **zone UJ** est une zone d'habitat pavillonnaire, de plus faible densité,
- la **zone UG** correspondant au secteur bâti de la lunette 18,
- la **zone UH** correspondant aux anciennes esplanades du Fort Hatry,
- la **zone UE** correspond à une zone mixte ouverte à l'habitat et aux activités compatibles,
- la **zone UY** est une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires...,
- la **zone UU** accueille principalement des équipements tertiaires, de services et d'habitat,
- la **zone UM** correspond à une zone urbaine affectée à l'autorité militaire,
- la **zone U-GER** correspondant aux zones urbaines de l'ancienne ZAC Gérard II créée par arrêté préfectoral du 03.07.1975 et dont l'achèvement a été constaté par délibération en date du 15 décembre 2001,
- la **zone U-BOU** correspondant aux zones urbaines de l'ancienne ZAC Bougenel créée par arrêté préfectoral du 19.12.1980 et supprimée par délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2006,
- la **zone U-ESP** correspondant aux zones urbaines de l'ancienne ZAC de l'Espérance créée par délibération du CM du 18.12.1992 et dont l'achèvement a été constaté par délibération en date du 16 février 2001,
- la **zone UO** correspondant à l'ancien site de l'hôpital et à la ZAC de l'Hôpital créée par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2016.
- la **zone UZ** correspondant aux zones urbaines des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) **suivantes** :
  - UZ-JUS pour la ZAC de la Justice créée par arrêté préfectoral du 28.08.1980 modifiée par délibération du CM du 25.09.1992,
  - UZ-PAHB pour la ZAC du Parc d'Activités des Hauts de Belfort créée par délibération du CM du 11.07.1991,
  - UZ-PAB pour la ZAC du Parc à Ballons créée par délibération du CM du 10.07.1998 et modifiée par délibération du 11.02.2006.
  - UZ-TEC pour la ZAC Techn'Hom créée par délibération du Conseil Communautaire de la C.A.B. du 30.03.2006.

**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvée par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**2.2. Règlement de la zone UO**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UO

### CARACTÈRE DE LA ZONE UO

La zone UO correspond au site de l'ancien hôpital, délimité par l'avenue Jean-Jaurès, la rue de Mulhouse et la rue Saint Antoine.

L'objectif est de soutenir et maîtriser la mutation et la reconversion du site, lui donner une nouvelle vocation résidentielle, tout en y conservant des activités médicales compatibles et permettant l'accueil d'autres activités compatibles (commerces, bureaux, tertiaires, équipements collectifs, ...).

Elle comprend deux secteurs :

- **UOa** : ce secteur, véritable prolongement du cœur de ville, est voué à accueillir une offre de logements principalement collectifs ainsi que des activités et équipements publics (culturels, médicaux, ...).

- **UOb** : d'une densité plus faible que le secteur UOa, ce secteur est principalement destiné à l'accueil de logements intermédiaires, assurant ainsi une transition progressive avec la zone UC limitrophe, et à l'accueil d'activités compatibles.

L'aménagement de la zone UO doit être compatible avec les orientations d'aménagement la concernant.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **UO ARTICLE 1.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1. L'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. L'industrie.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- 1.5. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les ballastières, affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- 1.8. Les multiplexes.

## **UO ARTICLE 2.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- 2.2.** L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- 2.3.** Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les city stades ou autres terrains multisport) si leur surface ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.
- 2.4.** Les entrepôts s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- 2.5.** Les stations de lavage de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- 2.6.** Les silos à voitures s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **UO ARTICLE 3.- ACCÈS ET VOIRIE**

Cet article est défini aux Dispositions Générales (articles 8 et 9).

### **UO ARTICLE 4.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Cet article est défini aux Dispositions Générales (article 10).

### **UO ARTICLE 5.- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **UO ARTICLE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

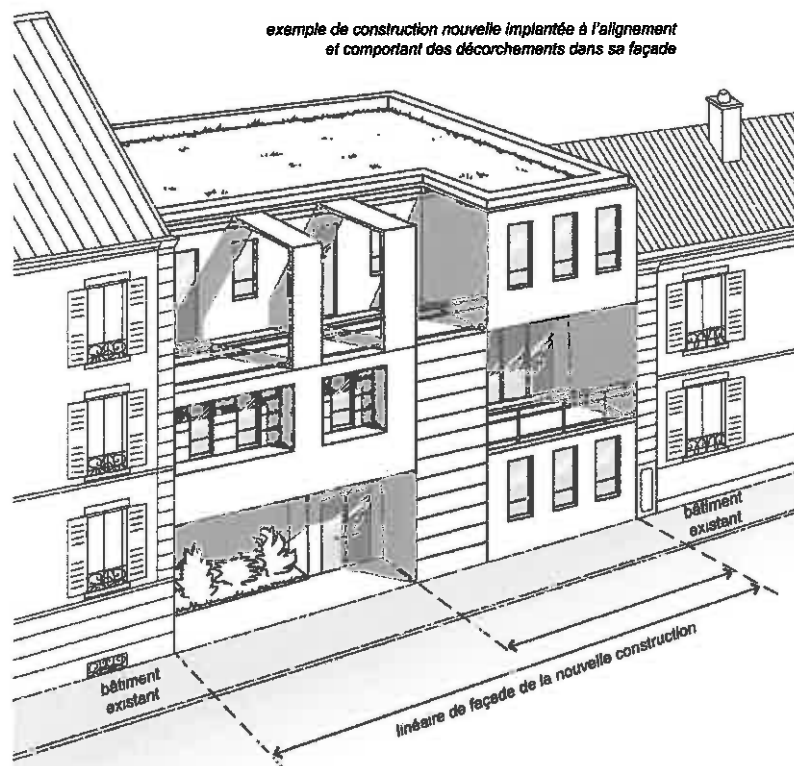
#### **6.1. IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT**

- 6.1.1.** Les bâtiments, à l'exception des annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande) doivent, sauf exceptions prévues à l'article 6.2 ci-dessous, être édifiés à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans la mesure où il existe, dans une voie, des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

**6.1.2.** Afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, le nu des façades des constructions nouvelles peut comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que plus de la moitié du linéaire de la façade sur un ou plusieurs niveaux soit implantée à l'alignement ;
- que l'alignement soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures, murettes, végétation, balcons, oriels ...)



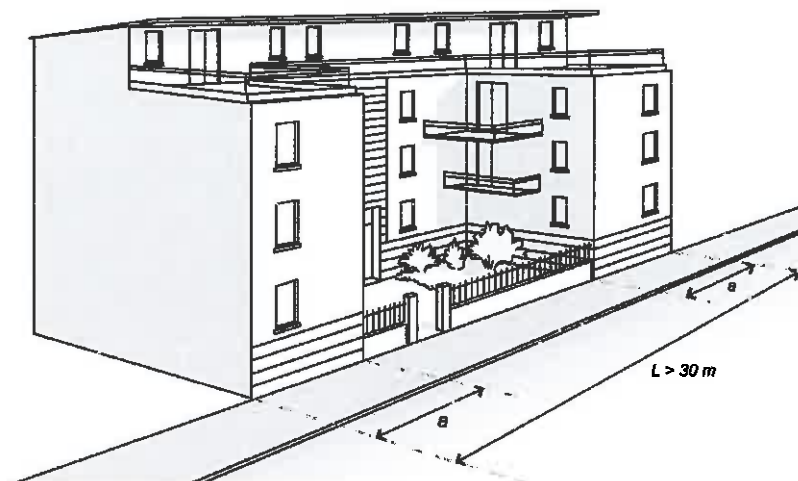
ILLUSTRATION

## **6.2. IMPLANTATIONS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT**

**6.2.1.** Des implantations en retrait de l'alignement ou en organisation discontinue peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
  - .que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,
  - .que la longueur du bâti, sur l'ensemble des niveaux (hors attiques), construit à l'alignement représente 30 % minimum de la façade sur rue du terrain,
  - .qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement soit prévu (clôtures, murettes, végétation, traitement du sol...)

exemple de construction nouvelle implantée en retrait, comportant :  
 - deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de plus de 30 % de L  
 - et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie

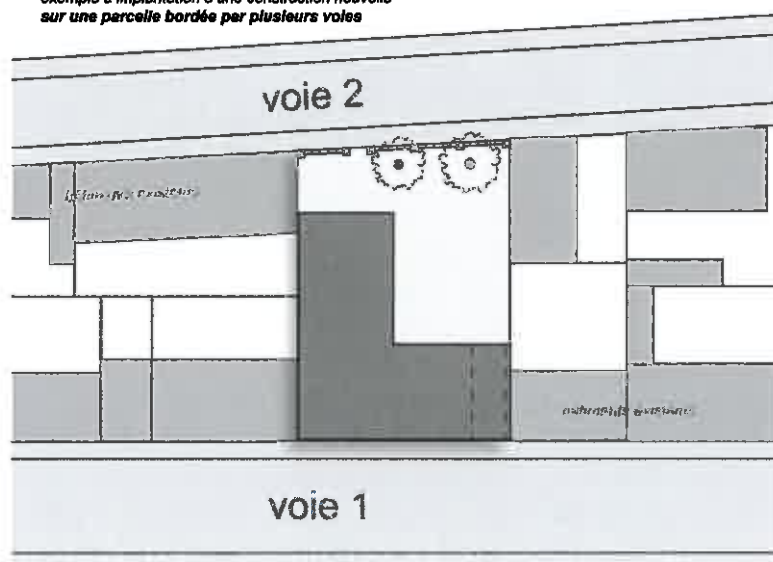


ILLUSTRATION

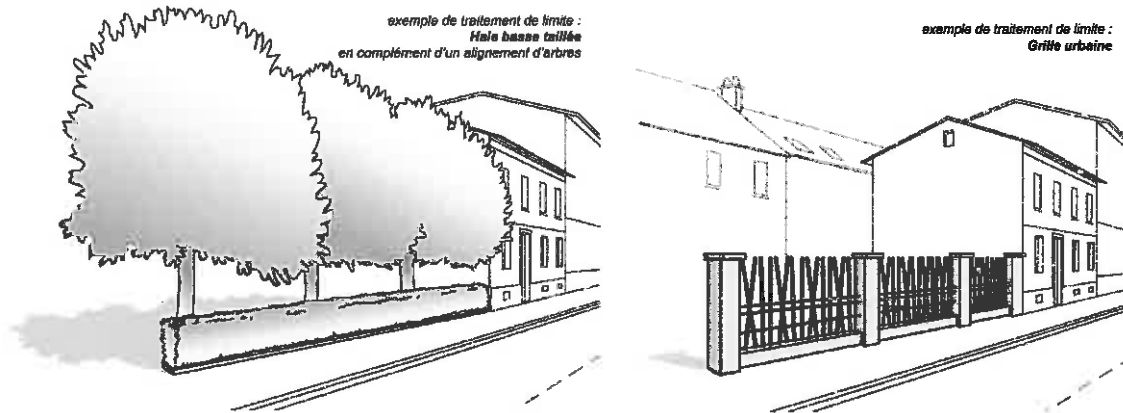
- lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient en retrait et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse existant ;
- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction en 2ème ligne par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière.

**6.2.2.** Lorsque le projet porte sur des parcelles traversantes ou bordées par plusieurs voies, les constructions peuvent être implantées en respect des règles d'alignement d'une seule des voies, à condition que l'alignement sur les autres voies soit marqué visuellement et traité avec un aménagement paysager de qualité (muret, clôture ou autre).

exemple d'implantation d'une construction nouvelle sur une parcelle bordée par plusieurs voies







#### ILLUSTRATIONS

- 6.2.3.** Les annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2<sup>ème</sup> ligne par rapport au bâtiment principal.
- 6.2.4.** Les garages, isolés ou non, doivent en outre respecter les dispositions du cahier des normes de stationnement.

### **UO ARTICLE 7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.1. DANS LA BANDE DE 16 MÈTRES, compter à partir de l'alignement, éventuellement augmenté de la marge de recul des bâtiments (alignement de fait) :**

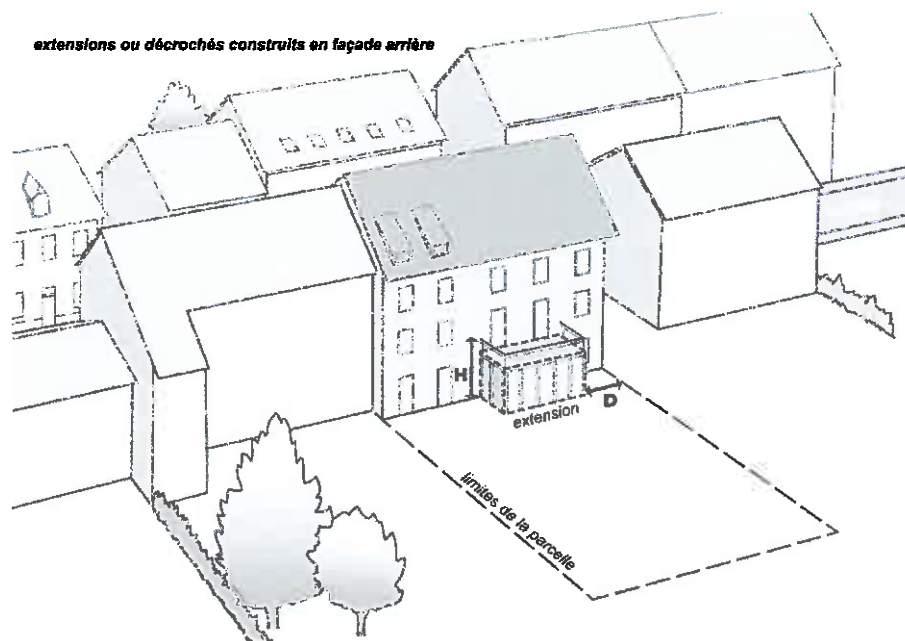
##### **7.1.1. Par rapport aux limites latérales**

**7.1.1.1** Sauf exceptions visées aux articles suivants, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

**7.1.1.2** Les constructions édifiées en façade de rue sont autorisées à s'accoler à l'une des deux limites latérales à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'autre limite dans les cas suivants :

- lorsque le terrain présente un linéaire sur la voie supérieur à 20 mètres,
- lorsque la morphologie du bâti environnant le justifie (fenêtre en pignon, par exemple).

**7.1.1.3** En façade arrière (par rapport à la façade sur rue), les décrochés et les extensions de faible importance peuvent ne pas être édifiés en limites latérales à condition de respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point du décroché ou de l'extension, hors débords de toit, et D étant la distance de celui-ci avec la limite parcellaire).



ILLUSTRATION

**7.1.1.4** Les constructions édifiées en deuxième ligne par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière, doivent respecter les dispositions de l'article 7.2. ci-dessous.

**7.1.2 Par rapport au fond de parcelle.**

**7.1.2.1 Les constructions en limite :**

Les constructions sont autorisées sur limite dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite de fond de parcelle, une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser,
- lorsque la construction ne dépasse pas en limite une hauteur de 3 mètres par rapport au terrain naturel et observe la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{mètres}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

Une hauteur plus importante que celle exigée par les deux règles ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps ou de pare-vue de terrasses accessibles, sous réserve que ces dispositifs respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.90 m ;
- présenter une finition esthétique de qualité ;
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits) ;
- être en harmonie avec le reste de la construction.

**7.1.2.2 Les constructions non jointives à la limite de fond de parcelle**

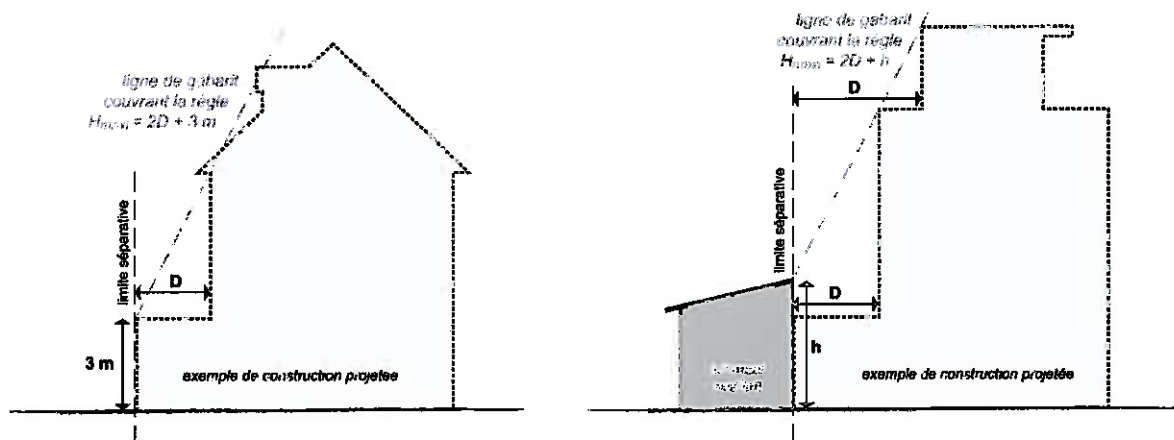
Les constructions non jointives à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

## 7.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, éventuellement augmentée de la marge de recul (alignement de fait).

### 7.2.1. Les constructions en limite

Les constructions sont autorisées sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;
- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser et sous réserve que la construction projetée respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit ; D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété et h étant la hauteur de la construction ou du mur sur lequel il s'adosse).



ILLUSTRATION

Une hauteur plus importante que celle exigée dans les cas ci-dessus peut être acceptée afin de permettre la mise en place de garde-corps ou de pare-vue de terrasses accessibles, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- avoir une hauteur maximale de 1.9m ;
- présenter une finition esthétique de qualité ;
- présenter un impact visuel et une opacité les plus réduits possibles (par exemple, les claustras préfabriqués en bois plein sont interdits) ;
- être en harmonie avec le reste de la construction.

### 7.2.2. Les constructions non jointives à la limite séparative

Les constructions non jointives sont autorisées à condition d'être écartées des limites séparatives d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

### **UO ARTICLE 8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent respecter l'article 11 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairément des baies.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions.

Cette disposition ne s'applique pas si l'une des deux constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

Une distance supérieure à 4m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

### **UO ARTICLE 9.- EMPRISE AU SOL**

#### **9.1. SECTEUR UOa**

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

#### **9.2. SECTEUR UOb,**

L'emprise au sol est limitée à :

- 80 % de la surface pour les unités foncières d'une superficie allant jusqu'à 300 m<sup>2</sup>,
- 70 % de la surface ou 240 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 300 et 600 m<sup>2</sup>,
- 60 % de la surface ou 420 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>,
- 50 % de la surface ou 600 m<sup>2</sup> pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain est limité sur deux côtés ou plus par des voies publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement.

Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **UO ARTICLE 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteurs minimales ne s'appliquent qu'aux façades sur rue des bâtiments édifiés en première ligne.

Dans le cas de droit de vue existant, la construction peut être exemptée des prescriptions ci-dessous à condition de s'approcher au maximum des hauteurs minimales.

## **10.1. SECTEUR UOa**

### **10.1.1. Hauteur absolue**

La hauteur maximale autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique.

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

### **10.1.2. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des 2 immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel.

## **10.2. SECTEUR UOb**

### **10.2.1. Hauteur absolue**

La hauteur maximale autorisée est de R+4 (rez-de-chaussée + 4 étages droits avec ou sans retrait) avec possibilité d'aménager un ou plusieurs niveaux de combles aménageables ou un niveau d'attique.

### **10.2.2. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des 2 immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel.

## **UO ARTICLE 11.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le secteur UO est régi par les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales à l'exception des articles 7.1, 7.2, 10, et 13 du Cahier des Prescriptions Architecturales, en ce qui concerne les pentes de toit, les couleurs et les clôtures qui doivent respecter les articles suivants.

### **11.1. PENTES DE TOIT**

Il doit être tenu compte de la pente et de l'orientation des toitures du bâti environnant. Les effets de toits cassés sont interdits (sauf cas particulier des coyaux).

On adoptera une même pente de toiture pour un même bâtiment et les raccordements de pans sont soigneusement étudiés. Entre la sous-face d'un toit et la surface du toit surplombé, une distance minimale de 0,50 m doit être observée. Cette inter-distance ne s'applique pas pour une toiture en pente surplombant une toiture-terrasse.

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

- les toitures cintrées, pour des raisons d'insertion architecturale.
- les toitures de certaines constructions à l'architecture contemporaine, pour des raisons de conception architecturale (exemple : toiture en retour sur la façade).

#### **11.1.1. Les toitures à pentes**

Les toitures seront de préférence à deux pans.

Les croupes sont autorisées.

**La pente maximale sera de l'ordre de 45°.** Des pentes supérieures à 45° sont cependant autorisées sur des éléments décoratifs tels que clochetons\*, dômes....

**La pente minimale est fixée à 15°** sauf pour les toitures transparentes ou translucides dont la pente pourra être inférieure.

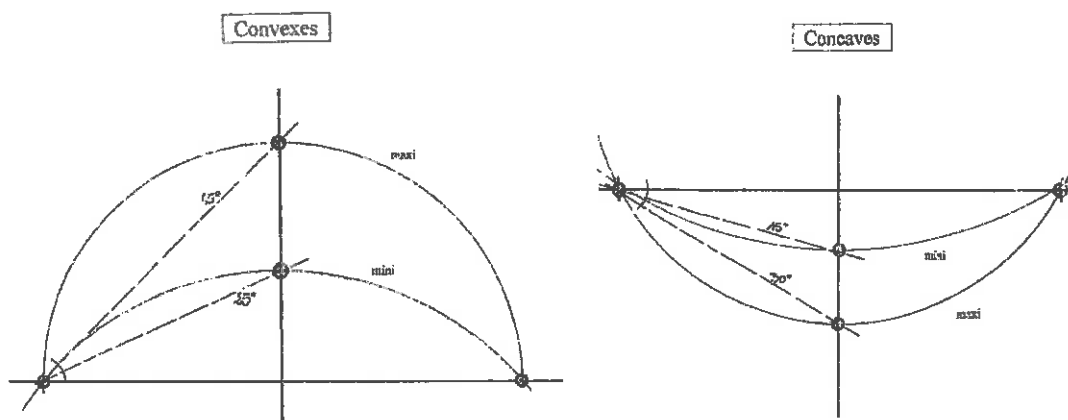
**Les toitures des attiques** doivent avoir une pente comprise entre 15° et 30° maximum. Le volume de la toiture doit être proportionnel par rapport au volume de l'attique.

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

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

- toiture cintrée,
- pans droits de pente inférieure à 30° masqués obligatoirement par un acrotère.

**Les toitures cintrées** respectant les gabarits ci-dessous sont autorisées.



### 11.1.2. Toiture terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

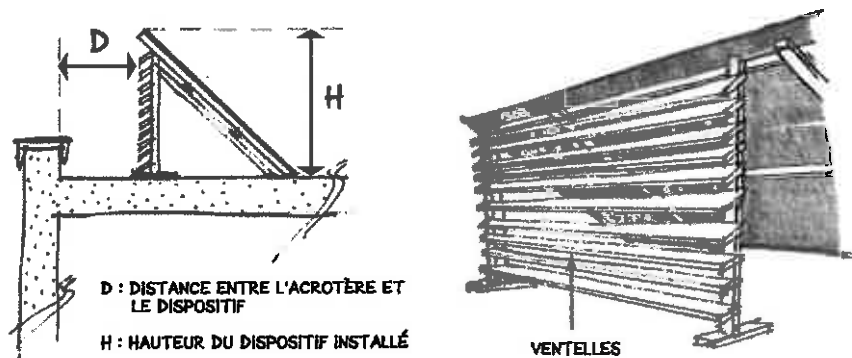
- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes),
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au moins une porte-fenêtre),
- si elles sont végétalisées,
- si elles présentent un dispositif technique de récupération et rétention des eaux pluviales sur l'ensemble de leur surface ;
- si elles comportent, sur une majorité de leur surface (50 % minimum), des capteurs d'énergie renouvelables à condition que ces derniers respectent les prescriptions suivantes :

.que les panneaux soient positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance minimale de  $D=H/2$  (H étant la hauteur du dispositif incliné servant de support au panneau).

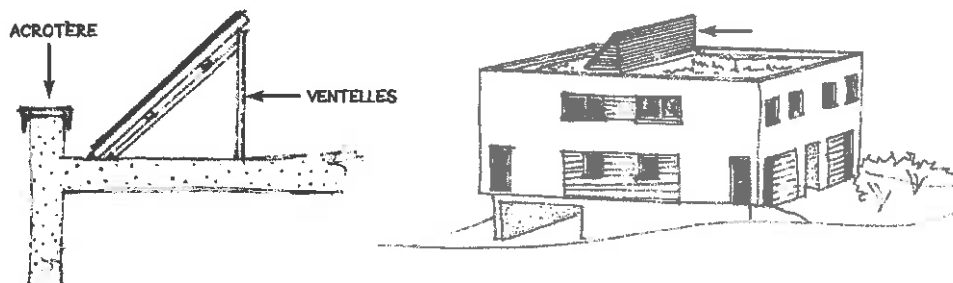
.que la structure porteuse soit habillée de ventelles sur toutes ses faces ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

.que leur traitement soit particulièrement soigné lorsqu'ils sont visibles du domaine public (cf. croquis).

#### IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE TERRASSE



#### HABILLAGE SOUS FORME DE VENTELLES



#### ILLUSTRATION

### 11.2. COULEURS

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

De plus, afin de ne pas aboutir à un effet « Arlequin », l'ensemble des teintes utilisées doivent permettre d'obtenir une harmonie générale, tant au niveau de la ville que sur un même bâtiment. Pour ce faire, un nuancier de couleurs sélectionnées pour s'harmoniser ensemble a été réalisé et doit être respecté.

#### 11.2.1. Couleurs à l'échelle urbaine

Afin de donner une impression d'ensemble plus colorée à la ville, il convient de ne pas avoir une concentration d'une même couleur sur plusieurs bâtiments voisins. Aussi, pour éviter ce phénomène, un rythme de coloration doit être assuré dans chaque rue.

**Par conséquent, deux bâtiments successifs ne peuvent avoir leurs murs dans la même gamme de couleurs :**

- Jaune
- Rouge
- Rose
- Vert
- Bleu
- Violet

Lorsqu'une construction est autorisée à utiliser du gris (voir cas cités ci-dessous), la couleur vive mise en composition doit être prise en compte pour le rythme des couleurs de la rue.

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

### **11.2.2. Le principe des couleurs de façade**

Pour les murs, on utilise des tons rompus (soutenus ou non) pour faciliter une harmonie chromatique à l'échelle urbaine.

Par conséquent, sauf exceptions expressément prévues aux articles ci-dessous, **les couleurs doivent être conformes au nuancier** des couleurs annexé au présent règlement de zone.

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

**Les tons soutenus** peuvent être utilisés dans la mesure où ils font l'objet d'une composition d'ensemble et d'une étude d'insertion dans l'environnement. Dans tous les cas, **les tons violents**, dit « *flashy* », **sont interdits en grande surface.**

**La gamme des gris colorés** du nuancier des couleurs pourra uniquement être utilisée dans les cas suivants :

- ☞ En composition, sur **un immeuble d'architecture contemporaine**, avec une couleur vive (potentiellement non comprise dans le nuancier) permettant un contraste visuel fort. Dans ce cas, la teinte vive doit représenter 25 % minimum de l'ensemble des surfaces de chaque bâtiment (fenêtres, garages et portes comprises).
- ☞ Sur les **devantures commerciales**. D'autres gris non référencés dans le nuancier peuvent être tolérés sur une superficie n'excédant pas 30% de la devanture commerciale (vitrage compris).
- ☞ Pour les **volets battants**, dès lors qu'ils font l'objet d'une composition d'ensemble avec une façade très colorée.

Les couleurs marquées ITE sont vivement déconseillées pour l'Isolation Thermique par l'Extérieur.

### **11.2.3. La mise en valeur des façades**

Chaque bâtiment, quel que soit son style architectural, possède sa logique volumétrique que l'utilisation de différentes teintes permet de révéler, à la différence d'un simple badigeonnage monochrome. La couleur doit affirmer les volumes et accentuer les reliefs.

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

**La mise en peinture des façades doit permettre une meilleure lecture architecturale** et notamment mettre en valeur la volumétrie ainsi que les modénatures (soubassements,



encadrements de baies, corniches, etc...) par un jeu de contrastes et de polychromie. Par conséquent, **les camaïeux d'ensemble sont interdits** sauf pour les devantures commerciales.

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

De même, l'ensemble des éléments de même nature sur une façade (garde-corps ou défenses ou volets ou lambrequins,...) doivent être peints ou traités de la même manière.

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

- être dans une autre gamme que la façade.
- être proportionnés par rapport à la taille du bâtiment.
- être d'une teinte plus foncée lorsque la façade est claire. Dans le cas des façades très soutenues (R4, Vi8, etc), le soubassement peut être d'une teinte plus claire.

Les teintes de soubassements autorisées sont celles du nuancier signalées par la lettre « S ».

Cette obligation ne porte pas sur les bâtiments industriels ni sur les constructions contemporaines à volumétrie cubique. Dans ce cas, une protection de 40 cm minimum au sol du pied des façades (base minérale type gravillons, galets, écorce, dalles...) doit être mise en œuvre.

**Les modénatures** doivent être peintes lorsqu'elles ne sont pas en pierre. La mise en peinture des modénatures doit permettre de mettre en valeur leur volume. Ainsi, lorsque ces modénatures présentent un « dessin » (chainages, pilastres...), celui-ci doit faire l'objet d'une mise en peinture contrastée.

**Les balcons en maçonneries** peuvent être peints en beige (référéncés MD) afin de faciliter la lecture des volumes.

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

**Les portes de garages et volets roulants** ne peuvent pas être de couleur noire. Dans tous les cas, leur teinte doit s'harmoniser avec le reste des couleurs présentes ou prévues sur les façades.

De même, le blanc est interdit pour les portes de garage et les volets roulants lorsque ces derniers représentent une surface trop importante (garages en bande ou intégrés en pied d'immeuble, plusieurs volets roulants contigus situés dans un même plan,...).

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

### 11.3. CLÔTURE

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

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

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

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

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

### **11.3.1. Matériaux/couleurs**

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, briques de parement, bois naturels traités, bétons blancs ou bétons gris structurés, inox mat, aluminium naturel ou anodisé ou coloré...).

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits de mortier gris seront obligatoirement peints.

La pierre reconstituée est autorisée notamment pour les piliers et murets.

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

La clôture étant le premier élément visible d'un bâtiment, il doit être mis en valeur. Aussi, dans un souci de mise en valeur, sa couleur, lorsque cette dernière est peinte, ne doit pas former de camaïeu par rapport aux bâtiments principaux et leurs annexes. Cependant, les clôtures situées en limites séparatives constituées de grillage souple ou rigide de couleur « vert mousse » RAL 6005 sont exemptées du respect de l'obligation de polychromie avec le bâtiment principal (camaïeu possible).

Afin de conserver l'impression colorée des rues, le blanc, le gris (sauf gris métallisé) et le noir sont interdits sur les clôtures.

### **11.3.2. Hauteurs**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Cependant, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50 m (en limite d'alignement ou limites séparatives) en cas d'installation nécessitant une protection particulière liée à des impératifs de sécurité (militaires, industriels, installations classées, équipements publics, ...).

### **11.3.3. Composition de la clôture**

Pour assurer une bonne cohérence visuelle, la clôture (y compris le portail et/ou portillon) donnant sur le domaine public doit être traitée de manière homogène (mêmes nature, couleur et formes).

#### **11.3.3.1. Partie inférieure de la clôture**

La partie inférieure de la clôture (y compris du portail et du portillon) pourra être soit ajourée soit pleine (mur bahut ou éléments opaques). Dans ce dernier cas, la partie pleine ne doit pas, sauf exceptions expressement prévues au paragraphe ci-dessous et à l'article 11.3.3.2., excéder 1 m de hauteur.

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

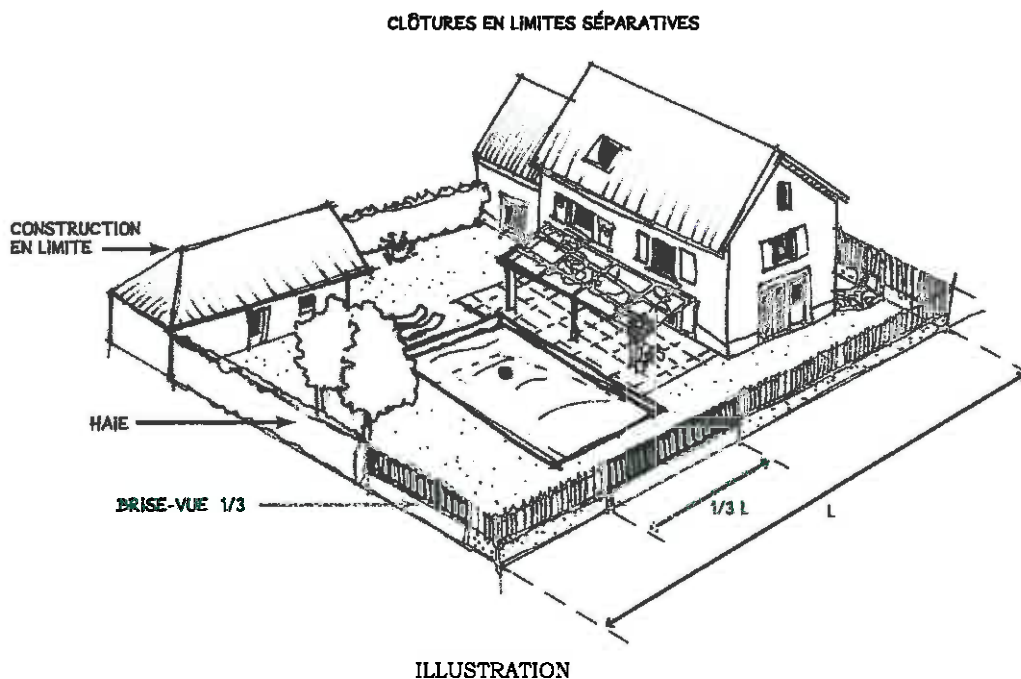
- si celle-ci est masquée par la végétation ou traitée de façon décorative.
- si elle ne présente d'aucun lieu accessible au public, un aspect monotone (en particulier pour les clôtures de grande longueur affectant plus de 50 m de linéaire de rue).

### **11.3.3.2. Partie supérieure de la clôture**

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

Elle doit également, pour les clôtures en limite de domaine public ou de rue privée, comporter des éléments de finition esthétiques et ne pas présenter de caractère trop industriel.

Exceptionnellement en limite séparative et sur une distance n'excédant pas un tiers de la longueur totale de la clôture (pour préserver une activité privée : terrasse, spa, piscine pleine terre), peuvent être autorisées des clôtures pleines sur toute hauteur en guise de brise vue. Ces dernières doivent s'harmoniser avec le reste de la clôture et présenter un aspect qualitatif suffisant.



## **UO ARTICLE 12.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par le Cahier des normes de stationnement.

## **UO ARTICLE 13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

#### **13.1.1. Règles quantitatives**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) imposé ci-dessous doit être réalisé, sauf dispositions contraires, par le biais:

- d'une surface de pleine terre, la moins morcelée possible, constituée d'espaces engazonnés ou paysagers plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entière de 100m<sup>2</sup>.

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément au tableau ci-dessous :

| <b>Type de végétalisation</b>                                     | <b>Coefficient de pondération</b> | <b>Prise en compte de la superficie au titre du CBS</b>     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| pleine terre (PT)                                                 | 1                                 | 100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |
| sur dalle, si plus de 60cm de terre végétale                      | 0,7                               | 100m <sup>2</sup> = 70m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| toiture-terrasse avec végétalisation intensive                    | 0,6                               | 100m <sup>2</sup> = 60m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| Circulations piétonnes et automobiles à revêtement perméable      | 0,5                               | 100m <sup>2</sup> = 50m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| Circulations piétonnes et automobiles à revêtement semi-perméable | 0,3                               | 100m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS  |
| mur végétalisé                                                    | 0,3                               | 100m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |
| toiture-terrasse avec végétalisation extensive                    | 0,2                               | 100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> pour le calcul du CBS |

#### **Sous-secteur UOa :**

Les terrains supérieurs à 500m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 15% de l'unité foncière sans minimum de pleine terre.

#### **Sous-secteur UOb :**

- les unités foncières inférieures à 300m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 15% de l'unité foncière dont 10% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 301m<sup>2</sup> et 600m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 25% de l'unité foncière dont 20% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 601m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 30% de l'unité foncière dont 25% en pleine terre,
- les unités foncières supérieures à 1001m<sup>2</sup> doivent disposer d'un CBS au moins égale à 40% de l'unité foncière dont 30% en pleine terre.

#### **13.1.2. Dispositions Particulières**

##### **13.1.2.1. Constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 13.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de ces constructions et installations doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

#### **13.1.2.2. Travaux sur des constructions existantes ou unités foncières déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions existantes (surélévation, extension, aménagements extérieurs,...) ne devront pas avoir comme conséquence de rendre le CBS inférieur à ce qui est exigé par l'article 13.1.1. ou, pour les constructions existantes déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 13.1.1 peut être admise dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

#### **13.1.2.3. Activités de commerce en sous-secteur UOb**

Les constructions à vocation principale (plus de 50% de la Surface de Plancher) d'artisanat et de commerces de détails peuvent déroger aux règles ci-dessus à condition de disposer d'un CBS au moins égal à :

- 15% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières inférieures ou égales à 600m<sup>2</sup>,
- à 25% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières supérieures à 600m<sup>2</sup>.

### **13.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

Les surfaces libres situées dans les marges de recul des constructions par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans le cas de garages en sous-sol sous dalle, la dalle devra être traitée en espace planté (épaisseur minimum de terre végétale sous plantation : 60 cm drain compris).

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES**

### **UO ARTICLE 14.- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## NUANCIER DES COULEURS APPLICABLE À LA ZONE UO

### MURS

*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Jaunes**

|                                |                           |                           |                           |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>J1</b><br>☒<br><del>☒</del> | <b>J2</b><br><del>☒</del> | <b>J3</b><br><del>☒</del> | <b>J4</b><br><del>☒</del> |
| <b>J5</b><br><del>☒</del>      | <b>J6</b>                 | <b>J7</b><br><del>☒</del> | <b>J8</b>                 |
| <b>J9</b>                      | <b>J10</b>                | <b>J11</b>                | <b>J12</b>                |
| <b>J13</b>                     | <b>J14</b>                | <b>J15</b>                | <b>J16</b>                |
| <b>J17</b>                     | <b>J18</b>                | <b>J19</b>                | <b>J20</b>                |

*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Verts**

|                            |                            |                            |                                 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Ve1</b><br><del>☒</del> | <b>Ve2</b><br><del>☒</del> | <b>Ve3</b><br><del>☒</del> | <b>Ve4</b><br>☒<br><del>☒</del> |
| <b>Ve5</b>                 | <b>Ve6</b>                 | <b>Ve7</b><br><del>☒</del> | <b>Ve8</b>                      |
| <b>Ve9</b>                 | <b>Ve10</b>                | <b>Ve11</b>                | <b>Ve12</b>                     |
| <b>Ve13</b>                | <b>Ve14</b>                | <b>Ve15</b>                |                                 |
|                            | <b>Ve16</b>                |                            |                                 |

*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Bleus**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| <b>B1</b><br>  | <b>B2</b><br>  | <b>B3</b><br>  |
| <b>B4</b><br>  | <b>B5</b><br>  | <b>B6</b><br>  |
| <b>B7</b><br>  | <b>B8</b><br>  | <b>B9</b><br>  |
| <b>B10</b><br> | <b>B11</b><br> | <b>B12</b><br> |
| <b>B13</b><br> | <b>B14</b><br> | <b>B15</b><br> |

*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Violets**

|                 |                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vi1</b><br>  | <b>Vi2</b><br>  | <b>Vi3</b><br>  | <b>Vi4</b><br>  |
| <b>Vi5</b><br>  | <b>Vi6</b><br>  | <b>Vi7</b><br>  | <b>Vi8</b><br>  |
| <b>Vi9</b><br>  | <b>Vi10</b><br> | <b>Vi11</b><br> | <b>Vi12</b><br> |
| <b>Vi13</b><br> | <b>Vi14</b><br> | <b>Vi15</b><br> | <b>Vi16</b><br> |

*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Roses**



*Belfort - proposition nouveau nuancier 2017*  
**gamme des Rouges**






















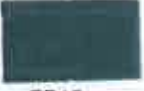













**Belfort - proposition nouveau nuancier 2017**  
**gamme des Gris colorés**

|                     |                     |                     |                     |                 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| <b>G1</b><br>S<br>/ | <b>G2</b><br>S<br>/ | <b>G3</b><br>S<br>/ | <b>G4</b><br>S<br>/ | <b>G5</b><br>/  |
| <b>G6</b><br>S<br>/ | <b>G7</b><br>S      | <b>G8</b>           | <b>G9</b><br>S<br>/ | <b>G10</b><br>/ |
| <b>G11</b><br>S     | <b>G12</b>          | <b>G13</b>          | <b>G14</b>          | <b>G15</b>      |
| <b>G16</b>          | <b>G17</b>          | <b>G18</b>          | <b>G19</b><br>S     | <b>G20</b>      |
| <b>G21</b>          | <b>G22</b>          | <b>G23</b>          | <b>G24</b><br>S     | <b>G25</b>      |
|                     | <b>G26</b>          | <b>G27</b>          | <b>G28</b>          |                 |
|                     |                     |                     | <b>G29</b>          |                 |

## AUTRES ÉLÉMENTS

|                     |                                                                                   |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| MODERNATURES        |  |    |    |   |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
|                     | MD1                                                                               | MD2                                                                                 | MD3                                                                                 | MD4                                                                                 |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
| DIVERS              |  |    |    |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
|                     | Zinguene                                                                          | Dauphins                                                                            | face tortue                                                                         |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
| FERRONNERIE ET BOIS | JAUNES                                                                            |    |    |    |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
|                     |                                                                                   | FB1                                                                                 | FB2                                                                                 | FB3                                                                                 |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
|                     |                                                                                   | ROSES                                                                               |   |   |    |    |   |   |  |
|                     | FB4                                                                               |                                                                                     | FB5                                                                                 | FB6                                                                                 | FB7                                                                                  | FB8                                                                                   | FB9                                                                                   |                                                                                       |  |
|                     | VERTS                                                                             |                                                                                     |  |  |   |   |  |  |  |
|                     |                                                                                   | FB10                                                                                | FB11                                                                                | FB12                                                                                | FB13                                                                                 | FB14                                                                                  | FB15                                                                                  |                                                                                       |  |
| BLEUS               |                                                                                   |  |  |  |  |  |  |                                                                                       |  |
|                     | FB16                                                                              | FB17                                                                                | FB18                                                                                | FB19                                                                                | FB20                                                                                 | FB21                                                                                  |                                                                                       |                                                                                       |  |
|                     | VIOLETS                                                                           |  |  |  |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |
| FB22                |                                                                                   | FB23                                                                                | FB24                                                                                |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |  |

**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

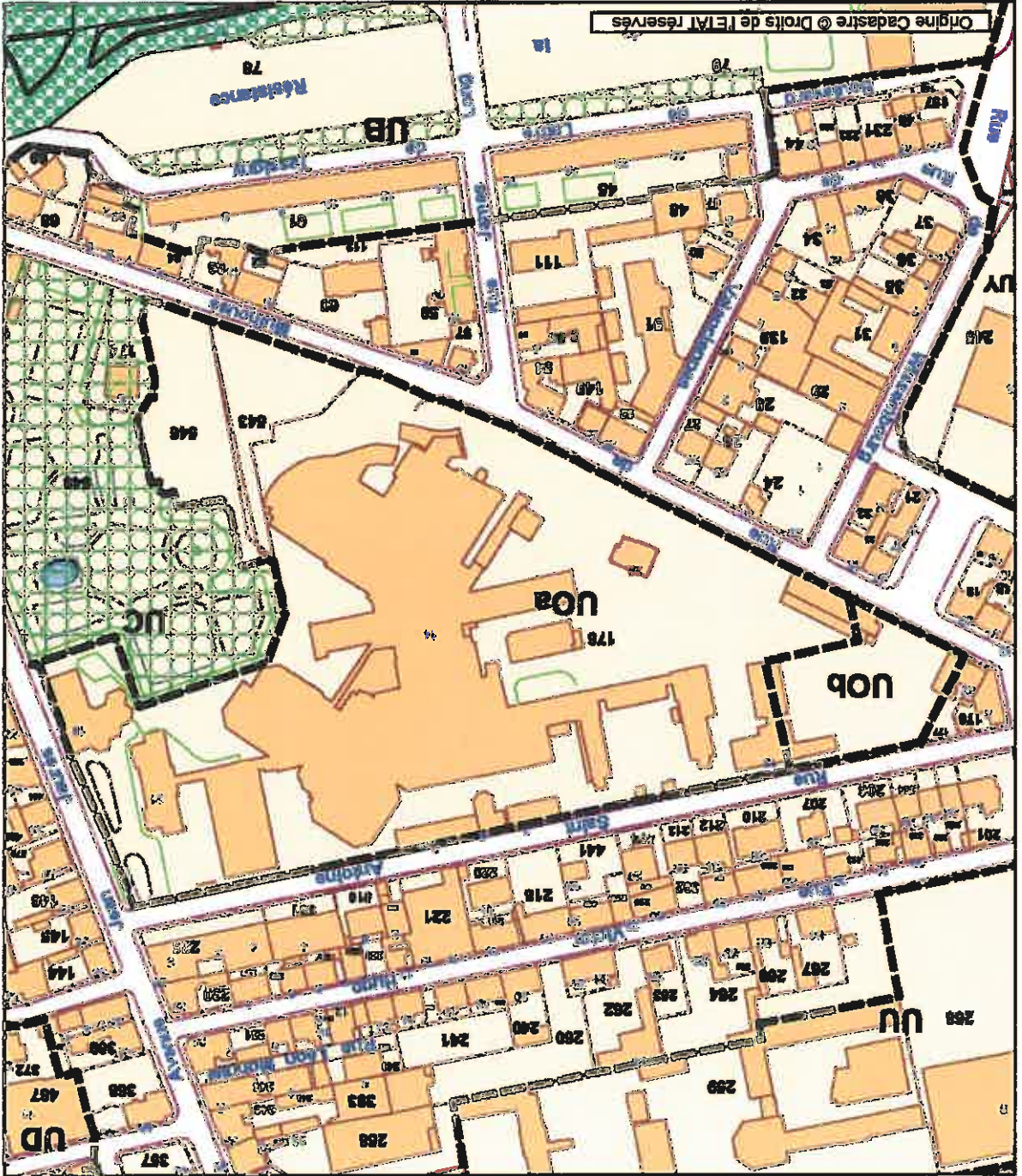
**Approuvée par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**3. Plan de zonage**

Octobre 2017

Maire de Belfort - Direction de l'Urbanisme



**COMMUNE DE BELFORT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE**  
**BELFORT**

**MODIFICATION  
DU PLU**

**Approuvée par délibération du  
27/09/2018**

**Secteur de l'ancien hôpital**

**4. Orientations d'Aménagement de la zone UO**  
**Secteur de l'ancien hôpital**

## Zone UO

### Secteur de l'ancien hôpital

La mutation du site de l'Hôpital de Belfort constitue un enjeu important, tant quantitativement, par ses 3,5 hectares dédiés à l'habitat et la surface de plancher potentiellement constructible, que qualitativement, par sa situation exceptionnelle, situé entre le centre-ville historique et la cité technologique « Techn'hom ».

Le site actuel se présente comme le résultat de son évolution par accumulations successives. Le paysage urbain hétéroclite qui en résulte souffre d'un manque de lisibilité.

La localisation à l'articulation du centre-ville et du faubourg est certainement le premier critère qualitatif dans la définition des enjeux urbains du site. En effet, le site de l'ancien Hôpital de Belfort est idéalement situé entre le centre-ville (centre historique, zone piétonne et commerciale) et la cité technologique « Techn'hom » qui accueille de nombreuses entreprises, notamment Alstom et le siège européen de General Electric. Il est situé à l'articulation de plusieurs secteurs urbains. Entre les rues de Mulhouse, Saint Antoine et l'avenue Jean Jaurès, il opère la jonction entre le Nord (début de l'Avenue Jean Jaures), l'Ouest (place Yitzhak Rabin et Boulevard Anatole France) et le Centre-Ville.

Enfin, la présence du Square Lechten qui représente, au-delà de sa valeur patrimoniale et identitaire du quartier et de la ville, une entrée majestueuse et unique depuis le centre-ville ancien et contemporain sur ce nouveau quartier.

L'objectif est de soutenir et maîtriser la mutation et la reconversion du site, lui donner une nouvelle vocation résidentielle, tout en y conservant des activités médicales.

Cette résidentialisation devra permettre le développement d'un habitat collectif et intermédiaire situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, une densification urbaine mesurée et équilibrée, dans un cadre de vie verdoyant de par la présence en son sein du square Lechten, et offrant à ses habitants des commodités d'accès aux commerces et services de toute nature.

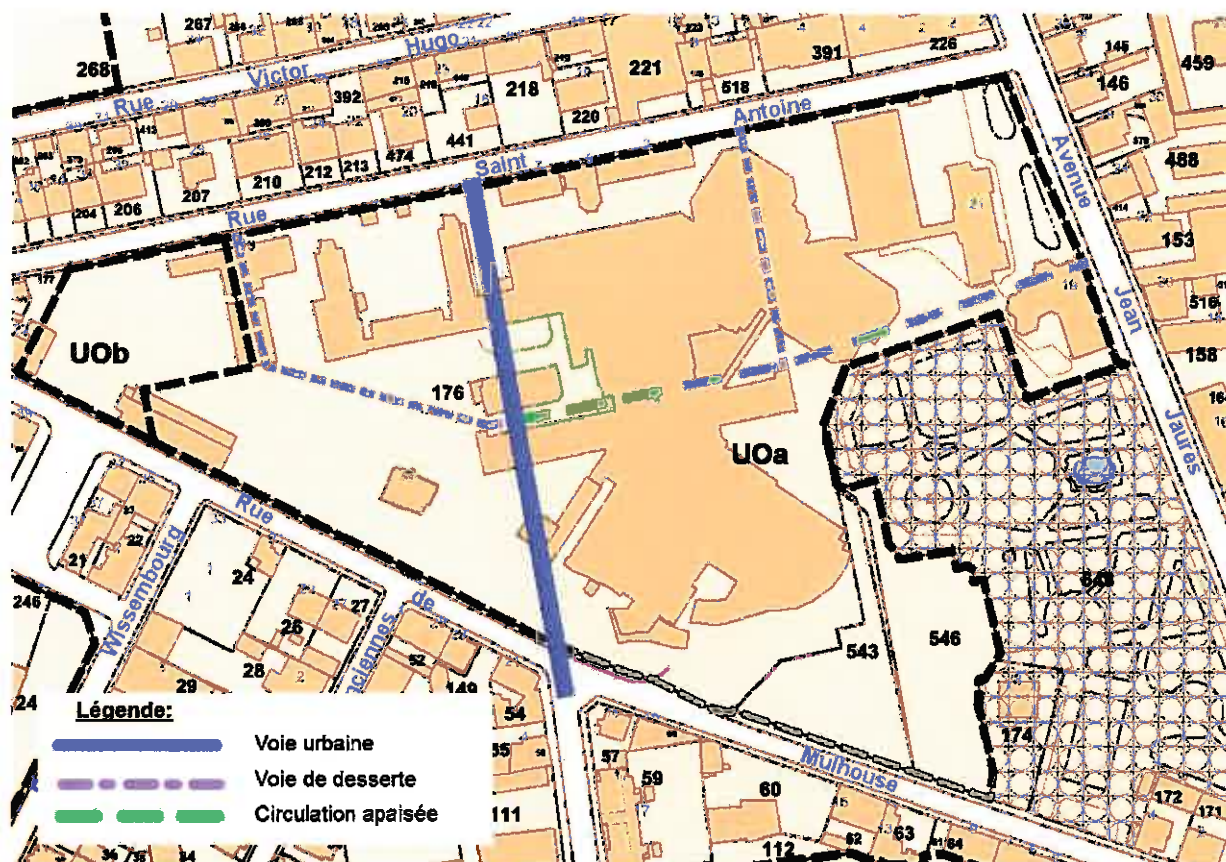
Une certaine compacité des emprises bâties est recherchée afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain. Une diversité de formes urbaines du collectif R+4 jusqu'à l'habitat intermédiaire en R+1, permettra d'assurer une transition progressive entre l'existant périphérique et le projet.

Le projet veut parvenir à créer non un quartier monolithique et monochrome, mais bien des îlots différents maillés simplement par des espaces publics eux-mêmes très qualifiants.

Pour ce faire, des traversées Nord-Sud pour véhicules devront être prévues, notamment dans la continuité de la rue James Long afin d'affirmer le maillage du quartier avec ses alentours.

La nouvelle zone d'habitation devra favoriser les modes de déplacements doux, avec une grande partie des espaces publics de l'opération qui seront exclusivement dédiés aux piétons et aux cycles avec la création d'une voie verte en circulation apaisée qui traversera le quartier sur un axe Est-Ouest.





Le projet devra se baser sur la volonté de continuer la présence végétale forte (arbres de hautes tiges) du Square dans tout le périmètre de la ZAC et de tisser ainsi un Grand Paysage. De plus, l'ensemble de l'aménagement devra intégrer l'objectif de favoriser la biodiversité, tant dans le choix des strates et essences végétales que dans l'habitat et le nourrissage de la petite faune.

D'autre part, un soin très particulier devra être apporté à l'aspect environnemental. L'utilisation de matériaux pérennes, faciles à reconstituer en cas de travaux et recyclables devra être privilégiée. Les espaces publics seront aménagés conformément à la charte des espaces publics de la ville. L'éclairage sera réalisé avec du matériel sans émission lumineuse au-dessus de l'horizon pour un confort lumineux accru et une bonne canalisation des flux lumineux vers le sol.

Dans le cadre de la démarche à faible impact environnemental, le déroulement du chantier devra respecter les normes environnementales en vigueur avec le traitement et le recyclage des différents déchets dans la filière de retraitement adaptée. Une attention particulière sera demandée pour limiter les pollutions (du site, de l'air, visuelle, sonore...).