

COMMUNE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BELFORT

**MODIFICATION
DU PLU**

2018

Secteur de l'ancien hôpital

3. Règlement écrit

RÈGLEMENT ÉCRIT

- 3.1** DISPOSITIONS GÉNÉRALES
- 3.2** RÈGLEMENT DE LA ZONE UO

COMMUNE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BELFORT

**MODIFICATION
DU PLU**

2018

Secteur de l'ancien hôpital

3.1. Dispositions générales

PLU ACTUEL

(...)

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 UZ** correspondant aux zones urbaines des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :
 - 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.

PLU MODIFIE

(...)

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

2018

Secteur de l'ancien hôpital

3.2. 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 m².
- 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, orielles ...)



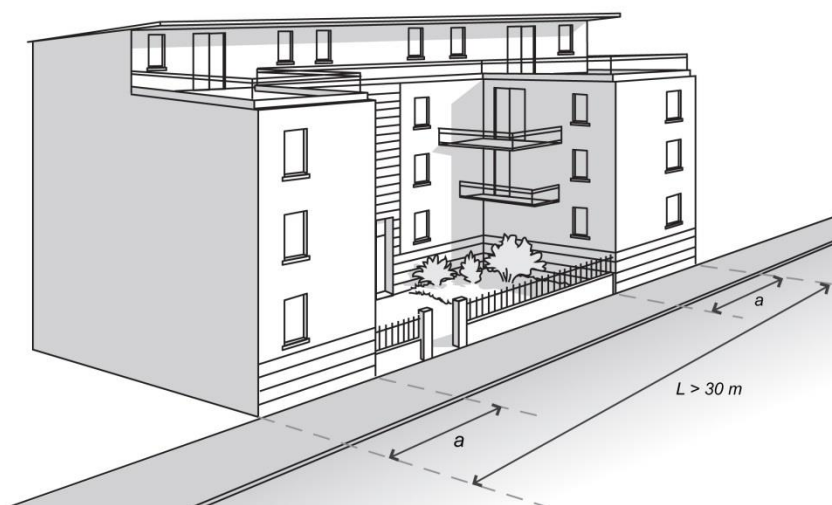
ILLUSTRATION

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

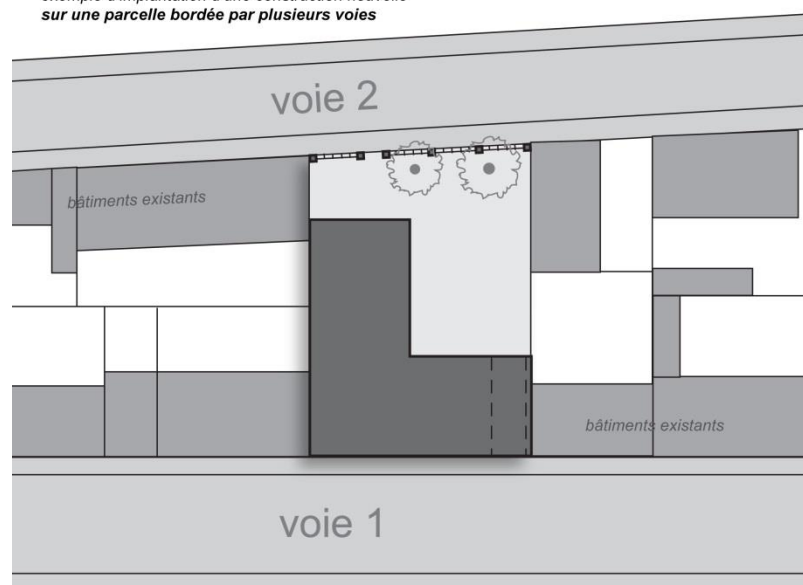


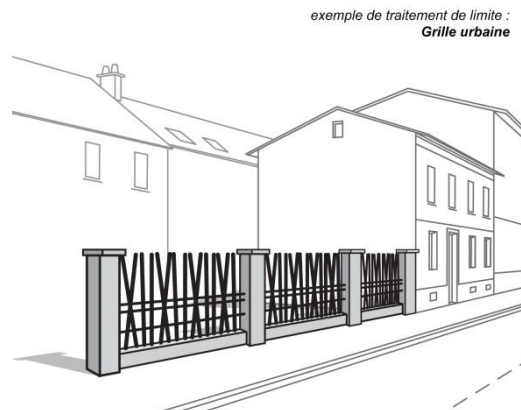
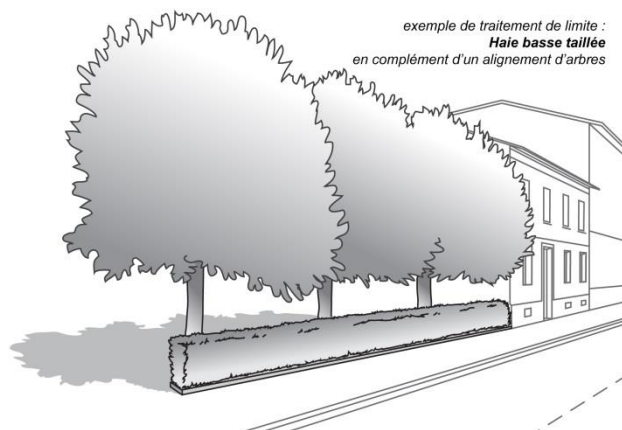
ILLUSTRATION

- 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

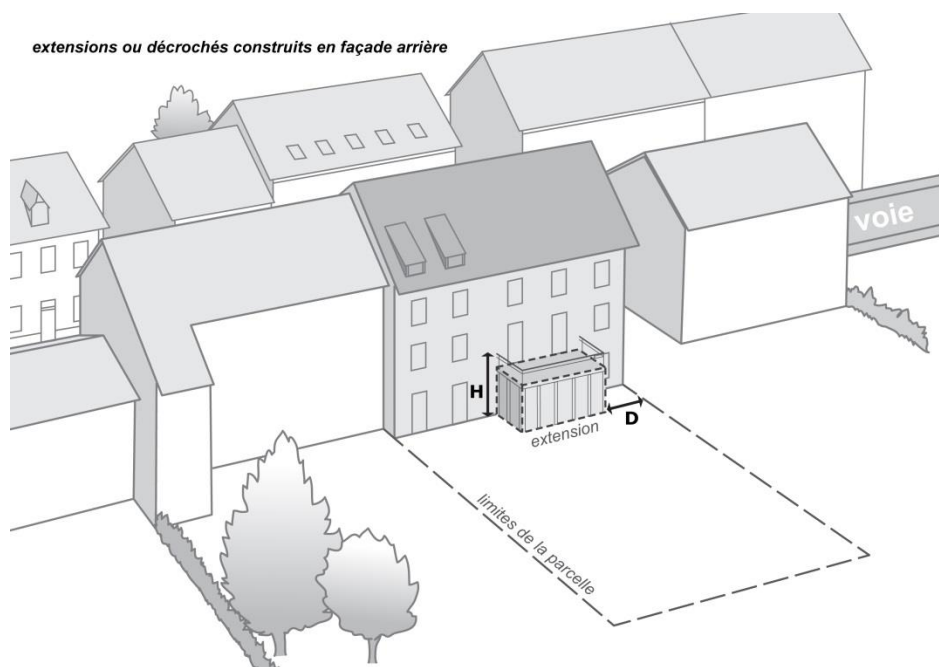
- 6.2.3.** Les annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande,) doivent s'implanter en 2^{ème} ligne par rapport au bâtiment principal.
- 6.2.4.** Les garages, isolés ou non, doivent en outre respecter les dispositions du cahier des normes de stationnement.

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

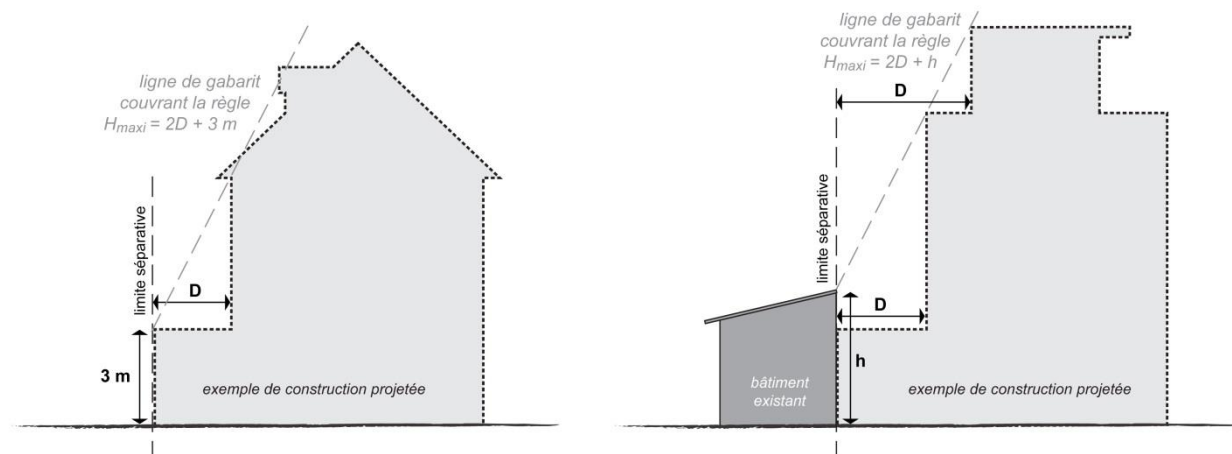
construction, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

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'éclairement 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 20m².

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 m².

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 m²,
- 70 % de la surface ou 240 m² pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 300 et 600 m²,
- 60 % de la surface ou 420 m² pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 600 m² et 1000 m²,
- 50 % de la surface ou 600 m² pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1.000 m².

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.

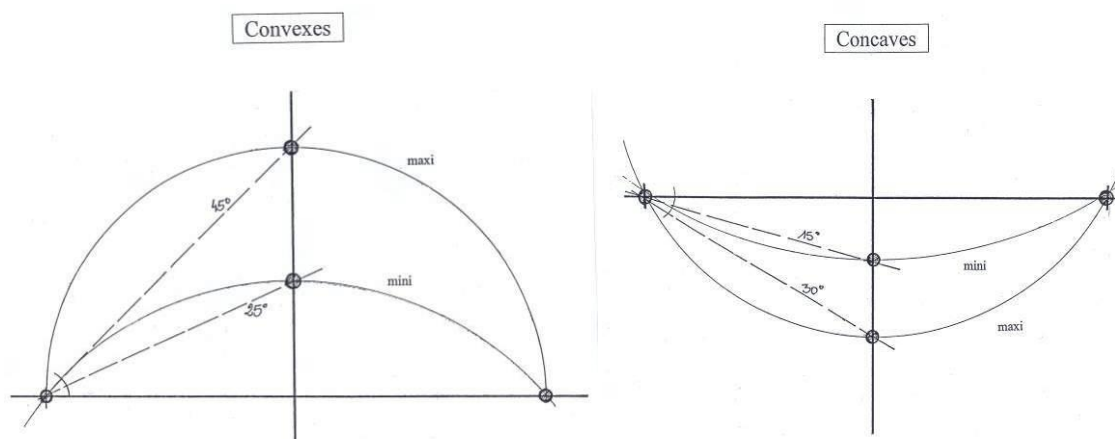
Les toitures des attiques doivent avoir une pente comprise entre 15° et 30° maximum. Le volume de la toiture doit être proportionnel par rapport au volume de l'attique.

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.

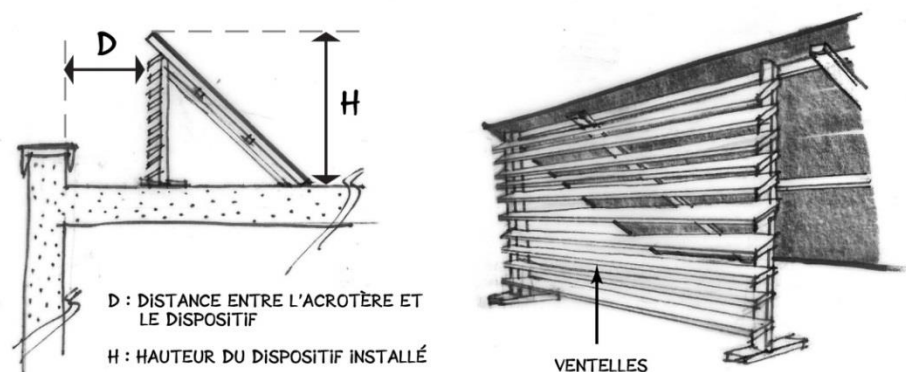


11.1.2. Toiture terrasse

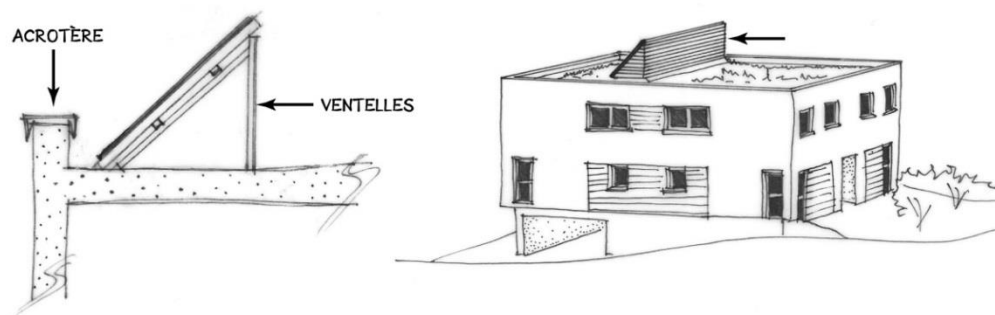
Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- 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 (feronneries, 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 expressément 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 :

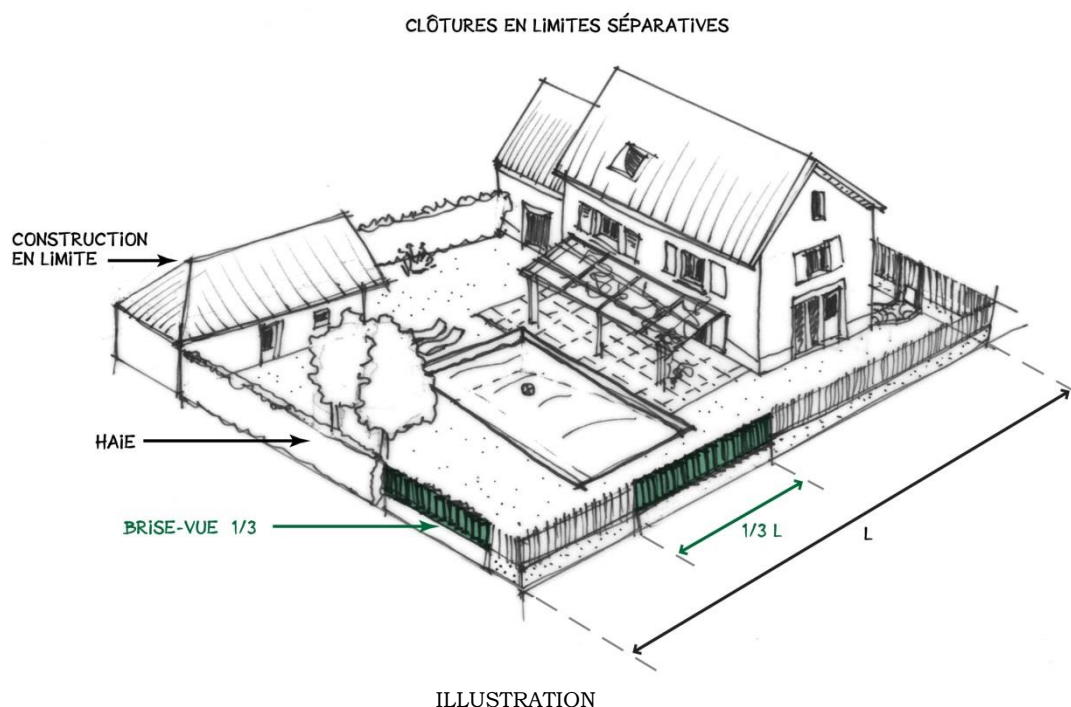
- si celle-ci est masquée par la végétation ou traitée de façon décorative.
- si elle ne présente d'aucun lieu accessible au public, un aspect monotone (en particulier pour les clôtures de grande longueur affectant plus de 50 m de linéaire de rue).

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 100m².

- 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 ² = 100m ² pour le calcul du CBS
sur dalle, si plus de 60cm de terre végétale	0,7	100m ² = 70m ² pour le calcul du CBS
toiture-terrasse avec végétalisation intensive	0,6	100m ² = 60m ² pour le calcul du CBS
Circulations piétonnes et automobiles à revêtement perméable	0,5	100m ² = 50m ² pour le calcul du CBS
Circulations piétonnes et automobiles à revêtement semi-perméable	0,3	100m ² = 30m ² pour le calcul du CBS
mur végétalisé	0,3	100m ² = 30 m ² pour le calcul du CBS
toiture-terrasse avec végétalisation extensive	0,2	100m ² = 100m ² pour le calcul du CBS

Sous-secteur UOa :

Les terrains supérieurs à 500m² 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 300m² doivent disposer d'un CBS au moins égale à 15% de l'unité foncière dont 10% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 301m² et 600m² doivent disposer d'un CBS au moins égale à 25% de l'unité foncière dont 20% en pleine terre,
- les unités foncières comprises entre 601m² et 1000m² doivent disposer d'un CBS au moins égale à 30% de l'unité foncière dont 25% en pleine terre,
- les unités foncières supérieures à 1001m² 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 600m²,
- à 25% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières supérieures à 600m².

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



Belfort - proposition nouveau nuancier 2017
gamme des Verts



Belfort - proposition nouveau nuancier 2017
gamme des Bleus



Belfort - proposition nouveau nuancier 2017
gamme des Violets



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



AUTRES ÉLÉMENTS

