

COMMUNE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BELFORT

**MODIFICATION
DU PLU**

2018

Secteur de l'ancien hôpital

2. Notice explicative

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION.....	3
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
II. CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX.....	4
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
III. INCIDENCES DU PROJET	26
III.1. Sur le PLU.....	26
III.2. Sur l’environnement.....	28
IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	28

I. OBJET DE LA MODIFICATION

La fermeture de l'hôpital de Belfort, dont les activités (à l'exception de l'IRM) ont été relocalisées à Trévenans sur le site médian de l'hôpital Nord Franche-Comté, constitue pour la ville de Belfort une véritable opportunité pour développer, en prolongement du cœur de ville, un nouveau quartier.

Pour se faire, la municipalité a voulu se doter d'un outil d'aménagement d'ensemble à même de garantir un urbanisme réfléchi et cohérent assurant une intégration optimale au tissu urbain existant. C'est pourquoi, le conseil municipal a décidé, par délibération du 28 mai 2015, de créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) basée sur un programme de logements de qualité et d'équipements publics.

L'actuel classement de ce secteur, en zone UU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Belfort, zone dont « la vocation essentielle est d'accueillir des équipements publics et des activités tertiaires » n'est par conséquent plus approprié et nécessite d'être modifié.

La nouvelle destination proposée serait donc principalement l'accueil d'habitations mais aussi d'activités compatibles, permettant la mixité des fonctions urbaines.

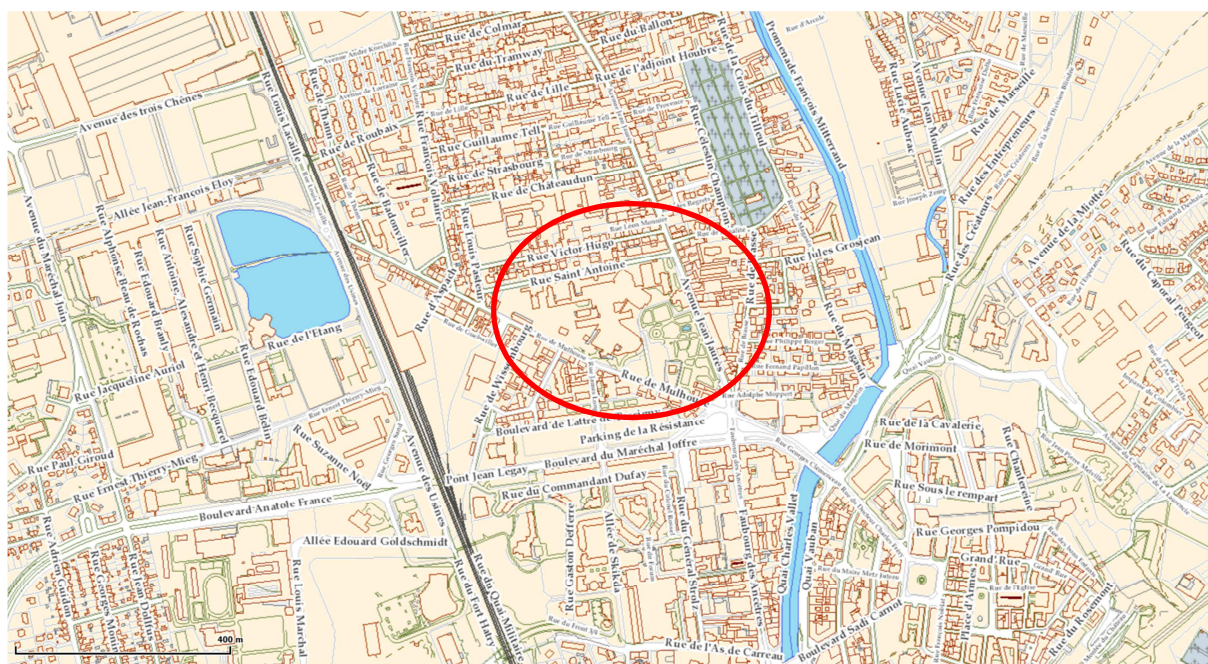
La reconversion de ce site d'environ 4.5 hectares représente un enjeu très important tant quantitativement, par le nombre de bâtiments qu'il est susceptible d'accueillir, que qualitativement, du fait de sa position centrale dans la ville et de la qualité des constructions attendues.

Aussi, la modification du zonage du PLU s'accompagne :

- de la création d'un règlement spécifique sur ce site,
- de la création d'une nouvelle orientation d'aménagement, garantissant à la collectivité et aux habitants une bonne insertion du projet dans l'environnement bâti existant.

I.1. LOCALISATION DU SITE DANS LA VILLE ET AU SEIN DU QUARTIER JEAN-JAURÈS

Le site de l'ancien hôpital se situe au nord du cœur de ville à la naissance d'un des principaux axes viaires, le faubourg Jean Jaurès.



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

Le présent projet de modification du PLU définit les conditions permettant d'assurer la reconversion du site de l'ancien hôpital dans le tissu existant. Il 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 (cf : annexe 2 : lettre du maire de juin 2017) :

- 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 du projet de modification et les choix des prescriptions réglementaires applicables au secteur à reconverter.

Le projet de modification comporte :

- 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 proposé de créer 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, ...).

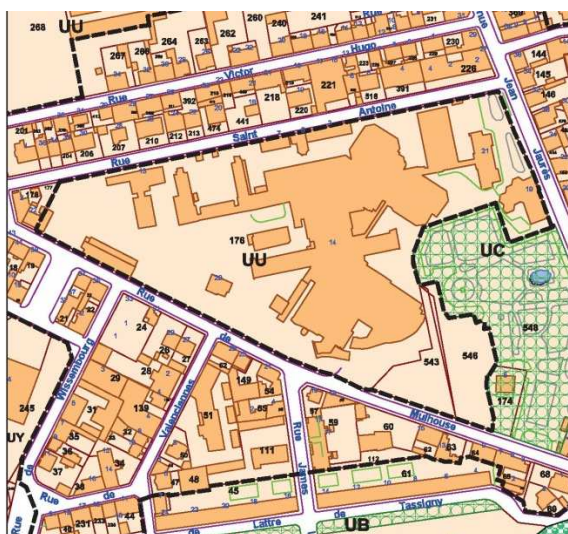
Cette nouvelle zone est constituée de 2 secteurs :

- 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,

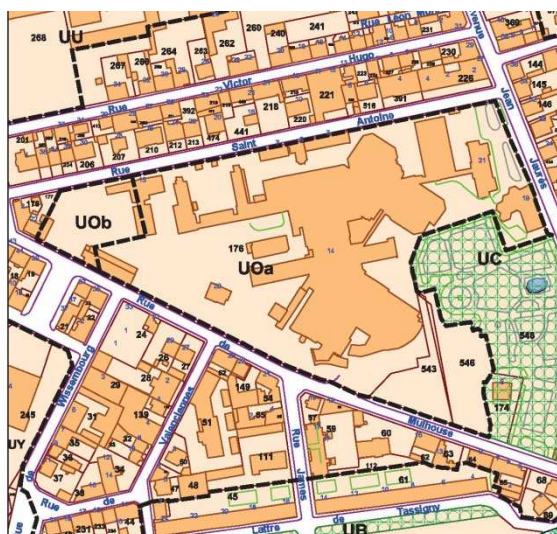
- le secteur UOb, au nord-ouest, d'une emprise beaucoup plus faible, assure une transition progressive avec la zone UC limitrophe, en étant principalement destiné à l'accueil de logements intermédiaires et d'activités compatibles (tels qu'un bâtiment à vocation médicale, un IRM, un laboratoire, ...).

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

Proposition de 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

Proposition de 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 qu'il est proposé d'interdire 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

Proposition de 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 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.

Justification :

Les occupations et utilisations du sol qu'il est proposé de soumettre 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

Proposition de rédaction :

Pour ces 2 articles, il est proposé de renvoyer 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 des 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.

Proposition de 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 réglementé cet article.

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

6.1. IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT

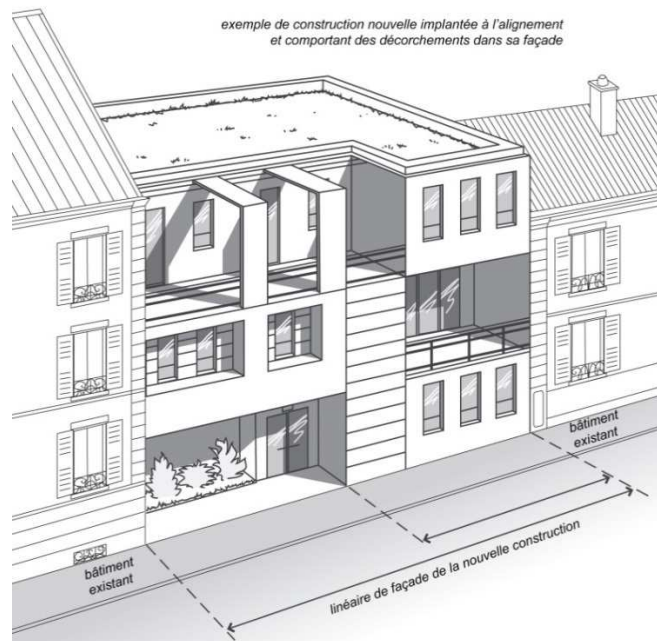
Proposition de rédaction :

- 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.

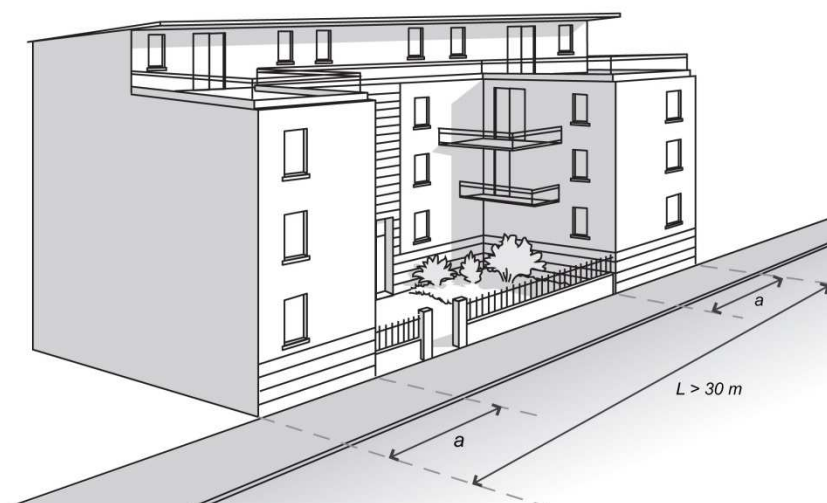
6.2. IMPLANTATIONS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

Proposition de 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

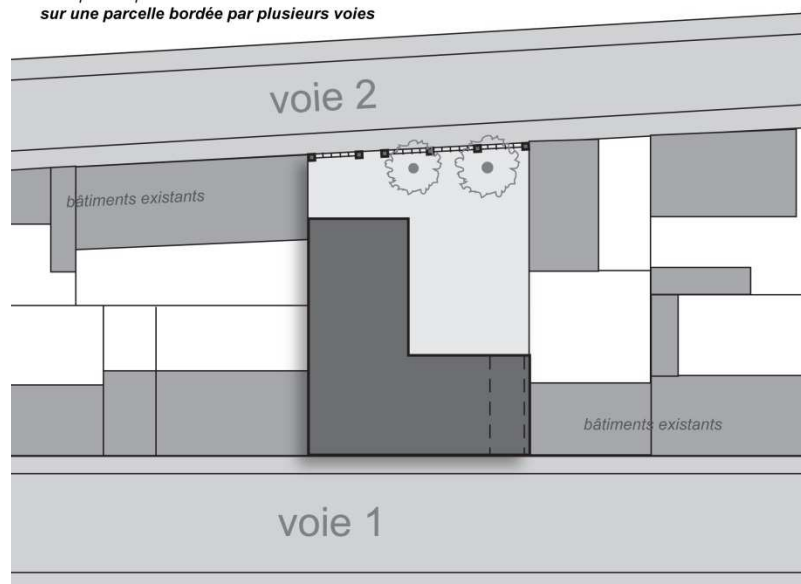


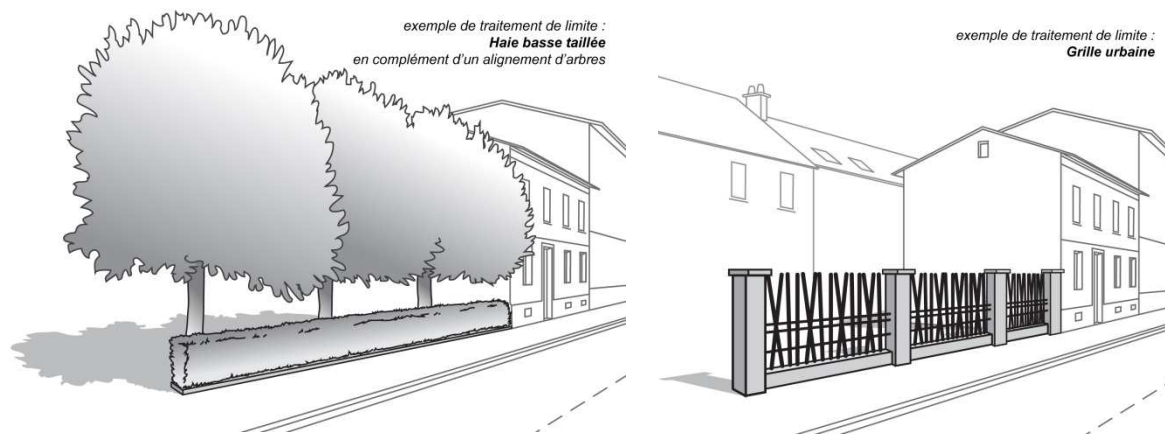
ILLUSTRATION

- 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^{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.

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

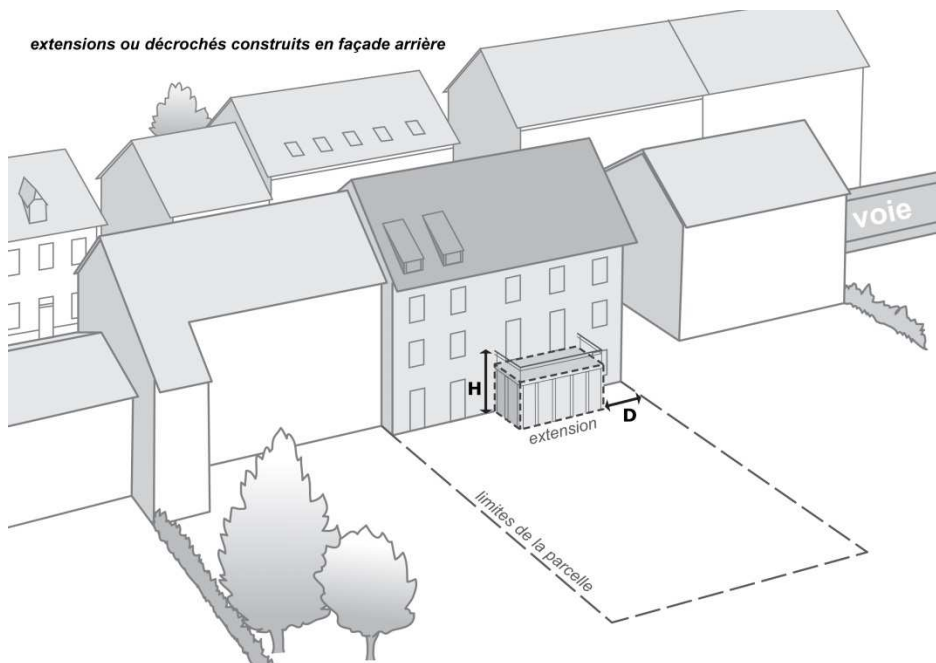
Proposition de rédaction

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.

Proposition de 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.

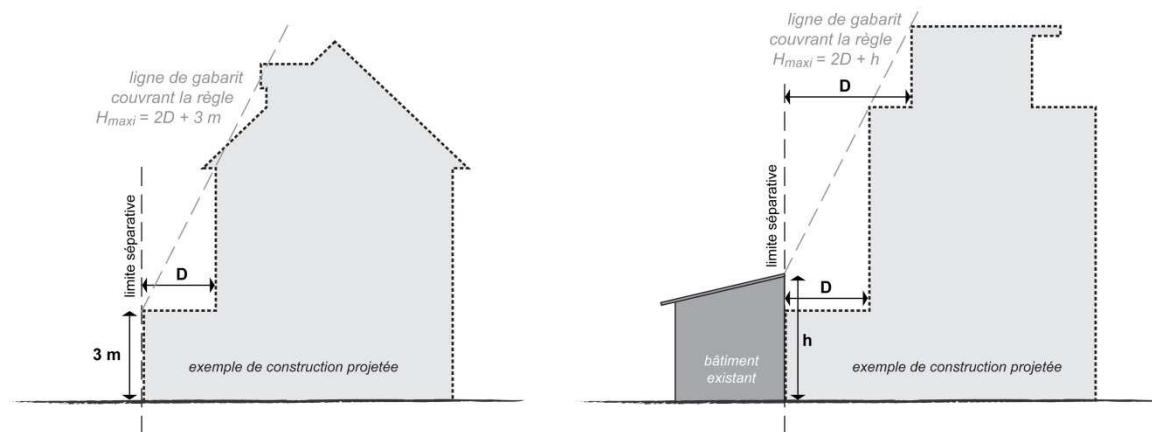
7.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, éventuellement augmentée de la marge de recul (alignement de fait).

Proposition de 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

Proposition de rédaction

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.

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

Proposition de 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 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.

Justification :

Dans le secteur UOa, prolongement du centre urbain dense, l'emprise au sol sur les parcelles de moins de 500 m² n'est pas réglementée afin de permettre une forte densité sur ce secteur. Par contre, cette emprise est limitée à 80% au-delà des 500m² 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

Proposition de 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

Proposition de 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

Proposition de 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.

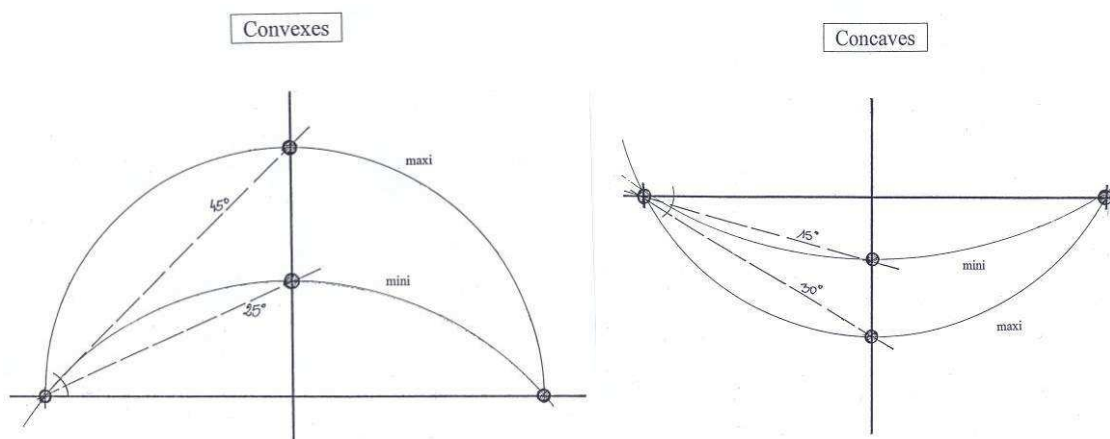
Les toitures des attiques doivent avoir une pente comprise entre 15° et 30° maximum. Le volume de la toiture doit être proportionnel par rapport au volume de l'attique.

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.



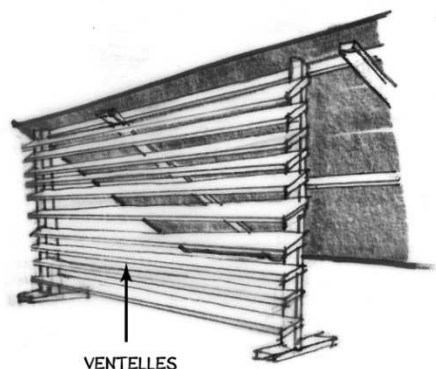
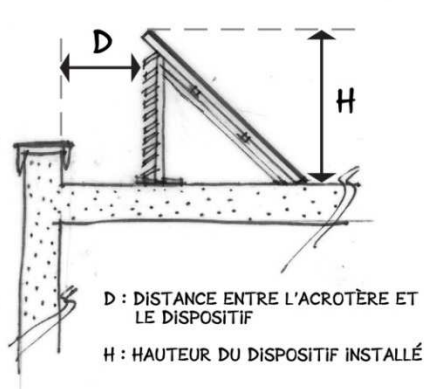
11.1.2. Toiture terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

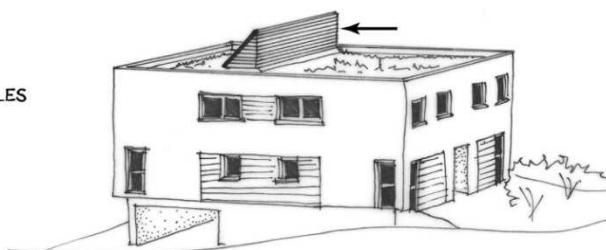
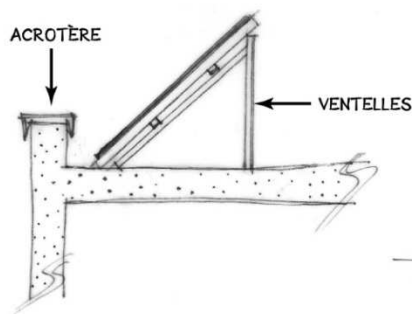
- de manière très limitée pour certains détails d'un projet quand l'architecture le nécessite (articulation de volumes),
- si elles sont accessibles (terrasses munies d'un garde-corps et sur lesquelles s'ouvrent directement des locaux d'habitation, de commerces ou de bureaux par l'intermédiaire d'au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



HABILLAGE 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

Proposition de 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 colorisation 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 (référencés 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

Proposition de 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).

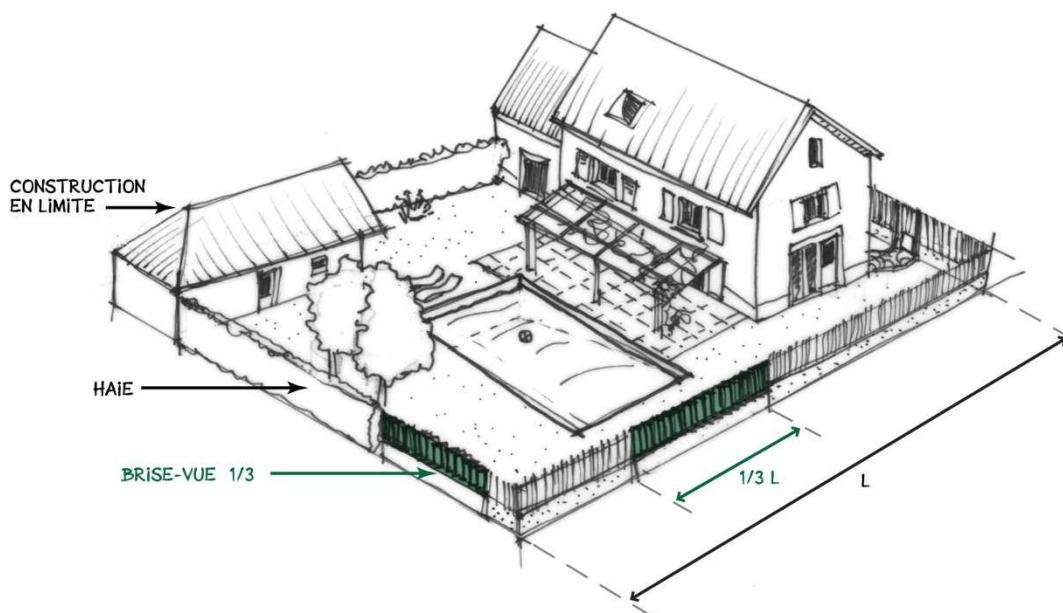
11.3.3.2. Partie supérieure de la clôture

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

Proposition de 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

Proposition de 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 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

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.

Proposition de rédaction :

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.

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.

Proposition de 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 600m²,
- à 25% de l'unité foncière, sans obligation de pleine terre, pour les unités foncières supérieures à 600m².

Justification :

Afin de faciliter l'implantation des équipements publics, il est proposé de ne pas soumettre ceux-ci au CBS.

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

Il est également proposé 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.

Proposition de 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

Proposition de rédaction :

Non réglementé

Justification :

Conformément à la loi SRU, il n'y a pas de Coefficient d'Occupation des Sols 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
ZONES URBAINES		
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
Total zones urbaines	816,1	816,1
ZONES A URBANISER		
AU (dont AU1, AUd, AUf, AUm)	31,1	31,1
Total zones à urbaniser	31,1	31,1
ZONES NATURELLES		
N (dont N1, Nc, NI, NI1, NI2, Nm)	745,4	745,4
Total zones naturelles	745,4	745,4
Zones couvertes par une ZAC		
UZ (zones urbaines)	111,8	111,8
UO (ZAC de l'Hôpital)	/	4,5
NZ (zones naturelles)	22,4	22,4
Total ZAC	134,2	138,7
TOTAL ZONES DU PLU	1726,8 (*)	1726,8 (*)
EBC	552,5	552,5
L.123-1-7 en kml	22,9	22,9
L.123-1-7 en m²	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°5 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.

IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-43 et L.153-44 du code de l'urbanisme, issus de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

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

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

Le présent dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme,

à savoir à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort, aux présidents du conseil régional et du conseil départemental, au président du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, au président du Syndicat Mixte des Transports en Commun du Territoire de Belfort, aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture et du Grand Belfort Communauté de l'Agglomération (GBCA).

Trois réponses ont été reçues.

Ainsi, la CCI, dans une lettre en date du 8 janvier 2018, demande un assouplissement des règles projetées pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le syndicat mixte du SCOT a, quant à lui, fait savoir par courrier en date du 19 janvier 2018 que le projet n'appelle pas de remarques de sa part.

Enfin, Mme la Préfète du Territoire de Belfort, dans une lettre du 7 février 2018, fait part de ses observations quant aux modifications envisagées et sur la procédure utilisée.

Ces trois courriers et les réponses apportées sont regroupées, au fur et à mesure de leur envoi, dans le chapitre 6 du présent dossier « Avis des Personnes Publiques Associées ».

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

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