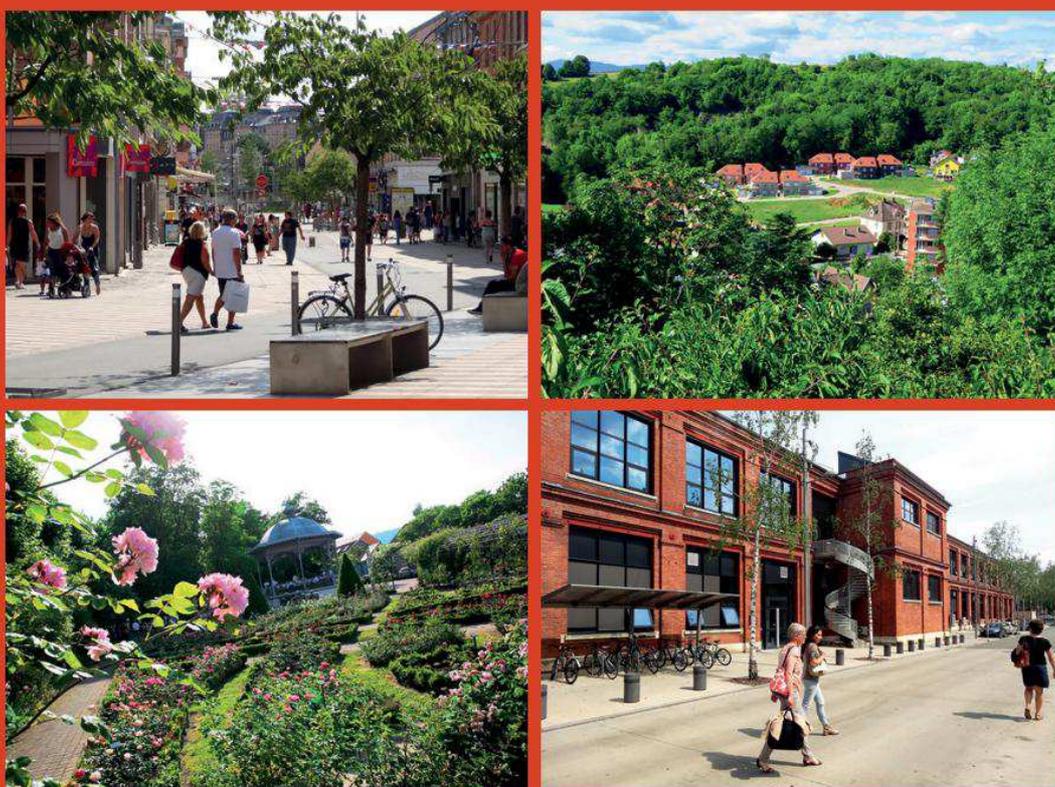


VILLE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV.1.a. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



PLU ARRÊTE
PAR DELIBERATION EN DATE DU XX SEPTEMBRE 2019



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nota Bene :

- Les illustrations graphiques insérées dans les présentes Dispositions Générales n'ont, sauf dispositions contraires clairement précisées au-dessus du croquis concerné, pas de valeur réglementaire. Elles n'ont qu'une vocation pédagogique d'explication et d'illustration des règles.

PRÉAMBULE	4
PRÉSENTATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SA PORTÉE JURIDIQUE.....	4
CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME	7
VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES.....	7
CHAMPS D'APPLICATION DU PLU	9
DG 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	10
DG 3. - APPLICATION DU PLU DANS LES LOTISSEMENTS ET POUR LES PERMIS VALANT DIVISION (ARTICLE R 151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME) AUTORISÉS APRÈS L'APPROBATION DU PRÉSENT PLU	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX	13
DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES	13
DG 5 : DÉROGATIONS	13
DG 6.- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	14
DG 7.- MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* EXISTANTS.....	14
DG 8.- INSTALLATIONS PROVISOIRES	14
MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES	16
DG 9.- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX ANNEXES* ACCOLÉES ET AUX ANNEXES* ISOLÉES	16
DG 10. – NOTION DE VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES	16
DG 11.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA DISTANCE	16
DG 12.- NOTION D'ÉCLAIREMENT DES BAIES*	20
DG 13.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*	21
DG 14.- MODALITÉS D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS*).....	28
DG ARTICLE 15.- NOTIONS DE VUE REMARQUABLES	29
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	31
DG 16.- VOIRIE DE DESSERTE OUVERTE AUX VÉHICULES ET AUX PIÉTONS.....	31
DG 17.- ACCÈS VÉHICULES AUX PARCELLES	31
DG 18. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	32
DG 19.-SAILLIES* SUR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉE OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE* OU SUR ALIGNEMENT*.....	35

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DG 20.- SALLIES* SUR TOITURE*	36
DG 21.- EMBLACEMENT POUBELLES.....	37
RISQUES ET ALÉAS.....	38
DG 22.- TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES.....	38
DG 23.- RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	38
DG 24.- LES CAVITÉS SOUTERRAINES	38
DG 25.- MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	39
DG 26.- LE RADON.....	45
DG 27.- RISQUES SISMIQUES	45
DG 28.- P.P.R.I. (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS).....	46
DG 29.- SECTEURS EXPOSÉS AU BRUIT.....	46
DG 30.- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	46
DG 31.- SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS	46
DG 32.- RISQUE DE CHUTES D'ARBRES.....	46
ANNEXE	47
LA LISTE DES EMBLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	47

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

PRÉAMBULE

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU.

Toute personne peut contacter le service urbanisme de la ville de Belfort pour connaître les règles nationales, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier. Il est recommandé de contacter le service instructeur de la ville pour connaître :

- la faisabilité de votre projet ;
- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement des travaux ;
- les pièces à joindre à la demande ;
- les éventuelles autres formalités.

PRÉSENTATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SA PORTÉE JURIDIQUE

Cette section présente les différents éléments composant le PLU et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

- **Titre I - Rapport de présentation.** *Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols*
Il explique, sur la base d'un diagnostic et de diverses analyses, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.
- **Titre II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).** *Sa connaissance permet de bien comprendre le projet urbain pour lequel les règles ont été édictées.*
Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.
- **Titre III – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
Les occupations et utilisations doivent être compatibles avec ses orientations.
Sur Belfort, elles sont de deux ordres :
 - Titre III.1 : Les OAP patrimoniales qui définissent les mesures nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment la Trame Verte et Bleue, les paysages ainsi et le patrimoine bâti et non bâti de la commune ;
 - Titre III.2 : Les OAP sectorielles : certains secteurs à fort enjeux et repérés au plan de zonage doivent être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces secteurs.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- **Titre IV- Le règlement.** Il comprend des documents graphiques et des documents écrits.
Les occupations et utilisations doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.
 - **IV.1 Les règlements écrits** se composent des documents suivants :
 - **IV.1.a : Dispositions Générales** du PLU (DG - présent document). Elles définissent les règles s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, les modalités d'application du règlement ou encore les adaptations à celui-ci. Y est annexée la liste des emplacements réservés.
 - **IV.1.b : Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).** Ces règles régissent l'aspect extérieur des constructions et assurent la protection du patrimoine. Y sont annexés le nuancier de la ville de Belfort ainsi que les inventaires du patrimoine bâti et non bâti protégé au titre des articles L 151-19 et L151- 23 du Code de l'Urbanisme et les plans correspondants.
 - **IV.1.c : Normes de stationnement.** Elles définissent, en fonction des zones et des destinations, les exigences en matière de stationnement.
 - **IV.1.d : Règlement par zone.** Ce sont les règles applicables aux différentes zones urbaines et naturelles. Y sont notamment définies, en fonction des zones : les occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions, les implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière, la hauteur de la construction, le Coefficient de Biotope par Surface* ou encore le traitement des espaces extérieurs.
 - **IV.1.e : Lexique** : Chaque terme présentant un astérisque dans les documents du PLU est défini dans le lexique. Ces définitions permettent une bonne compréhension de la règle et servent de base à l'instruction des autorisations. Certaines notions sont également complétées dans le chapitre « Modalités d'application de la règle » des présentes DG.
 - **IV.2 Les règlements graphiques** se composent des documents suivants :
 - **IV.2.a : les plans de zonage** (Est, Ouest, périphérie de la commune et zoom sur la zone UC) qui délimitent :
 - les zones urbaines et les zones naturelles,
 - l'axe de protection de la diversité commerciale,
 - les espaces boisés classés*, les emplacements réservés*, les marges de recul,
 - les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
 - les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI),
 - les périmètres de protection autour des installations classées pour la protection de l'Environnement,
 - les zones de dangers liées aux canalisations de transports de matières dangereuses.
 - **IV.2.b : Les plans du patrimoine remarquable protégé** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme soumis aux règles énoncées dans la section 4 du titre IV.1.b. : Prescriptions Architecturales et Paysagères et annexés à ces dernières.
 - **IV.2.c : Le plan délimitant le secteur de 500 m autour de la gare** sur lequel s'appliquent les dispositions spéciales du titre IV.1.c. : Normes de stationnements.
 - **IV.2.d. Les cartes des aléas** sur lesquelles sont reportés les aléas suivants :
 - IV.2.d1 : Aléas « Effondrement/affaissement lié au Karst »
 - IV.2.d2 : Aléas « glissement de terrain lié au ... »
 - IV.2.d3 : Aléas « Chute de blocs »

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- IV.2.e. Les plans des contraintes qui rappellent les différentes contraintes qui, outre le règlement des zones, s'appliquent : zone de dangers, réciprocity agricoles, PPRI, cavités,
 - IV.2.e1 : Plan des contraintes environnementales.
 - IV.2.e2 : Plan des contraintes géologiques.

- **Titre V- Les annexes.**

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des Servitudes d'Utilité Publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Les annexes se composent de la manière suivante :

- **V.1. Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)**
 - V.1.a : Plan des SUP.
 - V.1.b : Tableau des SUP.
 - V.1.c : Plan des alignements.
- **V.2. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Savoureuse, du Rhône et de la Rosemontoise**
 - V.2.a : Arrêté préfectoral.
 - V.2.b : Rapport de présentation.
 - V.2.c : Règlement.
 - V.2.d : Plan du PPRI – Belfort Nord
 - V.2.e : Plan du PPRI – Belfort Centre
 - V.2.f : Plan du PPRI – Belfort Sud.
 - V.2.g : Annexe : spécificités locales et côtes de références.
- **V.3. Classement des voies sonores**
 - V.3.a. : Arrêté préfectoral du 16 mai 2017.
 - V.3.b. : Périmètre des secteurs situés au voisinage d'infrastructure de transport terrestres soumis à prescriptions d'isolement acoustique.
- **V.4. Le plan des bois soumis au régime forestier**
- **V.5. Périmètres de ZAC, DPU, DPUR et TA**
 - V.5.a : Plan des droits de préemption (DPU, DPUR, DP commerce) et des périmètres de ZAC
 - V.5.b : Délibérations instituant le DPU, le DPUR et le DP commerce.
 - V.5.c : Délibérations instituant le taux de la Taxe d'Aménagement.
- **V.6. Réseaux d'Eaux et d'Assainissement**
 - V.6.a : Plan du réseau d'eau potable.
 - V.6.b : Plan du zonage d'assainissement et de collecte des eaux pluviales
 - V.6.c : Schéma des systèmes d'élimination, de stockage et de traitement des déchets.
- **V.7. Acte instituant la Zone de Publicité Restreinte**
 - Arrêté municipal du 31 janvier 2007
- **V.8. Informations diverses**
 - V.8.a : Plaquette et carte relatives au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort.
 - V.8.b : Plaquette d'information « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 ».
 - V.8.c : Carte d'estimation du risque d'exhalaison du radon.
 - V.8.d : Plaquette d'information relative au Radon.
 - V.8.e : Carte communale des « mouvements de terrain ».
 - V.8.f : Carte des cavités souterraines.

CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Conformément à la délibération du conseil municipal du 11 octobre 2007, et

- à l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme, les clôtures* sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire,
- à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire,
- à l'article R.421-7 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques et des sites d'intérêt local,
 - le seuil de soumission à formalité des installations temporaires est ramené à 15 jours (au lieu des 3 mois) ;
 - le seuil de soumission à formalité des constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de 300 mètres du chantier, est réduit à 3 mois (au lieu d'un an).

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Découvertes Fortuites

En cas de découvertes fortuites d'objets, de mobiliers ou de monuments préhistoriques et archéologiques, il est fait obligation (loi du 27 septembre 1941) d'en faire la déclaration immédiate au service Régional de l'Archéologie (soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie). (article 14-16 de la loi précitée et articles 257-1 et 257-2 du Code Pénal).

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

Archéologie préventive

Conformément à l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour :

1. tous travaux réalisés sur la commune, conformément à l'arrêté pris par le Préfet de Région le 11 juillet 2003 dont la réalisation est subordonnée :
 - a) un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
 - b) un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code,
 - c) un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code,
 - d) une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

Sont exclus de cette disposition, les travaux :

- de simple surélévation d'un bâtiment existant,
- de création de niveaux supplémentaires à l'intérieur de locaux existants,
- de changement de destination des locaux à l'intérieur de locaux existants,
- d'installation de locaux dépourvus de fondations,

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante,
 - de construction ne créant pas de surface de plancher*,
 - de construction créant une surface de plancher* n'excédant pas 20m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment,
 - d'habitation légère de loisir n'excédant pas 35m²,
 - de clôture.
2. La réalisation de zones d'aménagement (ZAC) concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 3. Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 4. Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 à savoir, s'ils ne sont pas soumis à permis ou déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme ou à étude d'impact ;
 - a) Les travaux d'affouillement*, de nivellement ou d'exhaussement* de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
 - b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².
 5. Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ;
 6. Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application du Code du Patrimoine.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

DG 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme partage le territoire communal en zones urbaines (U) et naturelles (N) :

LES ZONES URBAINES :

- **la zone UA**, correspond au centre urbain dense. En plus de sa fonction résidentielle, elle est destinée à héberger des fonctions de centralité diversifiées tournées vers l'ensemble du bassin de vie. Elle comprend trois secteurs :
 - Secteur UAv : recouvre la Vieille-Ville,
 - Secteur UAa : recouvre le centre-ville et le quartier Carnot,
 - Secteur UAb : recouvre en partie les faubourgs Jean-Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et le quartier du Fourneau.
- **la zone UB**, située autour du cœur urbain, correspond aux quartiers à vocation résidentielle. Leur fonction première est d'accueillir du logement sous des formes individuelles ou collectives pour constituer des espaces d'habitat. Quatre secteurs distincts différencient ces quartiers en fonction de leur style d'urbanisme :
 - Secteur UBa : recouvre les quartiers d'urbanisme collectif,
 - Secteur UBb : recouvre les quartiers d'habitat des faubourgs,
 - Secteur UBc : recouvre les quartiers d'habitat diffus,
 - Secteur UBd : correspond au site de l'ancienne laiterie.
- **la zone UC** correspond à la deuxième phase de la ZAC du Parc à Ballons. Sa vocation est d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.
- **la zone UE** correspond aux quartiers d'activités économiques. Ils sont différenciés en deux secteurs en fonction de leur vocation particulière :
 - Secteur UEa : quartiers à vocation commerciale dominante,
 - Secteur UEb : quartier à vocation économique et productive dominante.
- **la zone UY** est destinée à recevoir des établissements d'activités diverses et toutes installations qui y sont liées. Elle est prioritairement dédiée à l'activité industrielle et économique.
- **la zone UU** regroupe des espaces fonctionnels et a pour vocation essentielle d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers.

Elle est subdivisée en 3 secteurs :

 - Secteur UUa : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - Secteur UUb : sa destination est principalement liée aux activités militaires,
 - Secteur UUc : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.
- **La zone UL** correspond à la base nautique et au camping des Forges dont la constructibilité est limitée afin d'en préserver le caractère naturel.
- **La zone UP** est constituée d'espaces verts de différentes importances contribuant à renforcer l'image urbaine paysagée de la ville de Belfort. Il s'agit des parcs ou squares

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

intégrés au milieu urbain permettant la mixité des espaces construits et paysagés dans la ville. Elle comprend également les cimetières.

LES ZONES NATURELLES:

La **zone N** correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend par ailleurs plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL):

- le secteur Nl à vocation de loisirs avec occupation "légère" du sol qui reçoit seulement des constructions et aménagements liés à la promenade, aux loisirs, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels,
- le secteur Na réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Nj dédié aux jardins ouvriers,
- le secteur Nu correspondant à la Lunette 18 et accueillant l'actuelle Grande Mosquée de Belfort.

DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1. LES RÈGLES NATIONALES D'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Conformément aux articles L. 111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme, s'applique sur l'ensemble du territoire français le Règlement National d'Urbanisme à l'exception, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, des articles

- L. 111-3, L. 111-4, L. 111-5 et L.111-22 du Code de l'Urbanisme,
- R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

S'ajoutent aux règles propres du présent Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Ces servitudes (tableau et plan) sont annexées au présent PLU.

2.3. RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles voisins lors de leur implantation ou de leur extension.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment* et la catégorie de l'exploitation : Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

A Belfort, conformément au Règlement Sanitaire Départemental, une installation est recensée au titre de la réciprocité agricole : la SPA située porte du vallon.

Le périmètre de réciprocité d'une largeur de 100 m figure au plan de zonage.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

2.4. CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression passant au nord ouest de la commune :

Andelnans – Belfort , diamètre 150 mm
branchement Alstom, diamètre 150 mm

Outre la zone non aédificandi portant sur des bandes s'étendant de part et d'autre des canalisations (bande de 6 m, soit 2 m à gauche et 4 m à droite, dans le sens le Mont - Alstom), les études de sécurité ont défini 3 niveaux de danger conformément à l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005. Ces 3 zones, qui s'étendent de part et d'autre des canalisations et des installations annexes, ont été traduites en Servitudes d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°90-2017-11-13-004 du 13 novembre 2017.

		Zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence majorant SUP1	zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence réduit SUP2	zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux référence réduit SUP3
canalisations	DN150-1970 ANDELNANS-BELFORT (DP)	45	5	5
	DN150-1970 BELFORT-BELFORT (CI ALSTOM 1)			
Installations annexes	EMPC – C -900101	35	6	6
	EMPC – C -900101			

- Dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement (SUP1), la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur (IGH) est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable, l'avis favorable du préfet.
- Dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement (SUP2), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 300 personnes est interdite.
- Dans la zone correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'environnement (SUP3), la construction ou l'extension ou l'ouverture d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.

Le tracé de ces trois zones de dangers est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

2.5. LOTISSEMENTS EXISTANTS À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

Lotissement existants

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Pour les lotissements ayant moins de 10 ans :

- la modification des documents d'un lotissement ayant moins de 10 ans doit se faire à la majorité qualifiée, soit la moitié des colotis représentant les 2/3 de la surface du lotissement (ou les 2/3 des colotis représentant 50 % de la superficie) ;

- le conseil municipal peut, après enquête publique, non seulement « mettre en concordance avec le PLU », le règlement et le cahier des charges approuvé du lotissement, mais aussi les cahiers des charges non approuvés, alors qu'ils n'ont qu'une valeur contractuelle entre les colotis.

DG 3. - APPLICATION DU PLU DANS LES LOTISSEMENTS ET POUR LES PERMIS VALANT DIVISION (ARTICLE R 151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME) AUTORISÉS APRÈS L'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

Par exception à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, autorisés après l'approbation du présent PLU, l'application du présent règlement s'apprécie sur chaque unité foncière* (ou lot) issue de la division réalisée ou projetée.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

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

DG 5 : DÉROGATIONS

5.1. DÉROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

5.2. DÉROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades* des constructions* existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures* des constructions* existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DG 6.- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement».

À Belfort, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli régulièrement édifié excepté :

- dans la zone U1 du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations),
- dans les zones concernées par des périmètres de protections instaurés au titre des Installation Classées pour la Protection de l'Environnement.
- dans les secteurs d'aléas tels que représentés sur les cartes des aléas du règlement graphique (voir document IV.2.d du présent PLU) :
 - « Chute de blocs », quel que soit le niveau de cet aléa,
 - « Glissement de terrain lié à ??? » lorsque le niveau d'aléa est moyen ou fort.Cette interdiction peut cependant être levée si le demandeur garantit, sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain (étude de sol,...) et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre de fondations spéciales, gestion de l'assainissement et des eaux pluviales adaptée, comblement des cavités, mise en place de dispositifs confortatifs des falaises, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

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

DG 7.- MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* EXISTANTS

7.1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement de la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7.2. La réalisation de travaux de modification ou d'extension* de constructions* ou ouvrages* existants, pourra être exemptée du respect des dispositions du présent règlement dans les deux cas suivants :

- Si les travaux remplissent cumulativement les 3 conditions suivantes :
 - Amélioration des conditions d'habitabilité de ces bâtiments* (concernent uniquement les sanitaires, cuisine, sas d'entrée et rampe pour handicapés),
 - Intégration architecturale au bâtiment* existant et à l'environnement,
 - Surface de plancher* limitée à 12 m² sauf pour les sas d'entrée pour lesquels elle est limitée à 6 m².
- Si les travaux ont pour objet la mise en conformité des constructions* ou ouvrages* au regard de règles de sécurité incendie, accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite, du code du travail ou autres réglementations en vigueur.

DG 8.- INSTALLATIONS PROVISOIRES

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Les installations provisoires de type chapiteau, bungalow ou autres constructions* ou ouvrages* légers pourront être exemptées du respect du présent règlement, des Prescriptions Architecturales et des normes de stationnement si elles ont pour objet d'assurer pour une durée de 1 an maximum:

- soit la continuité d'un service public ou la continuité du fonctionnement d'un équipement public,
- soit la poursuite d'une activité économique suite à un sinistre.

MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES

Afin de faciliter la compréhension des règles, les modalités d'application de certaines prescriptions ou notions sont clairement explicitées. Elles complètent quelques fois des définitions du lexique et sont opposables dans le cadre de l'application du présent PLU.

DG 9.- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX ANNEXES* ACCOLÉES ET AUX ANNEXES* ISOLÉES

Pour l'application du présent PLU, les annexes* accolées sont considérées comme une extension* de la construction* principale et doivent respecter les mêmes prescriptions que celle-ci.

Sauf dispositions contraires ou spécifiques clairement annoncées dans le règlement, les annexes* isolées doivent respecter les mêmes prescriptions que celles imposées aux constructions* principales.

DG 10. – NOTION DE VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

Sont considérées comme **voies* publiques ou privées** pour l'application, dans toutes les zones, de l'article 4 relatif à l'implantation des constructions* et des ouvrages* par rapport aux voies* publiques et privées :

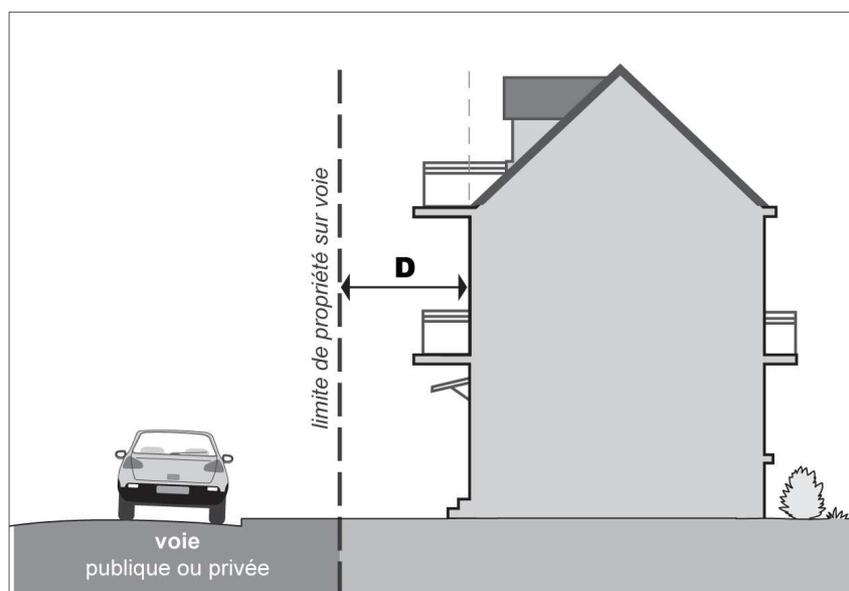
- les voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique* des automobiles, des piétons ou des cycles que celles-ci soient :
 - existantes,
 - à modifier ou à créer dans le cadre notamment :
 - d'un Emplacement Réservé*,
 - d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - d'un plan d'alignement approuvé et annexé au présent PLU,
 - d'un projet d'ensemble* (ZAC, permis d'aménager, permis valant division...)

Par contre, l'implantation des constructions* et des ouvrages* par rapport aux **emprises publiques*** (à l'exception de la voie ferrée) tels que les parcs, places, parkings, remparts, espaces verts, espaces de jeux publics existants ou à créer (notamment dans le cadre d'un emplacement réservé*, d'une OAP ou d'un projet d'ensemble*), est régie par l'article 5 de chaque zone relatif aux distances par rapport aux limites séparatives*.

DG 11.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA DISTANCE

11.1. CALCUL DE LA DISTANCE PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES

Pour l'application des prescriptions édictées par l'article 4 du règlement des différentes zones, la distance d'une construction* ou d'un ouvrage* par rapport aux voies* se compte à partir du nu de la façade*, hors saillies* sur domaine public* ou saillies sur alignement* autorisées à l'article 19 ci-après.



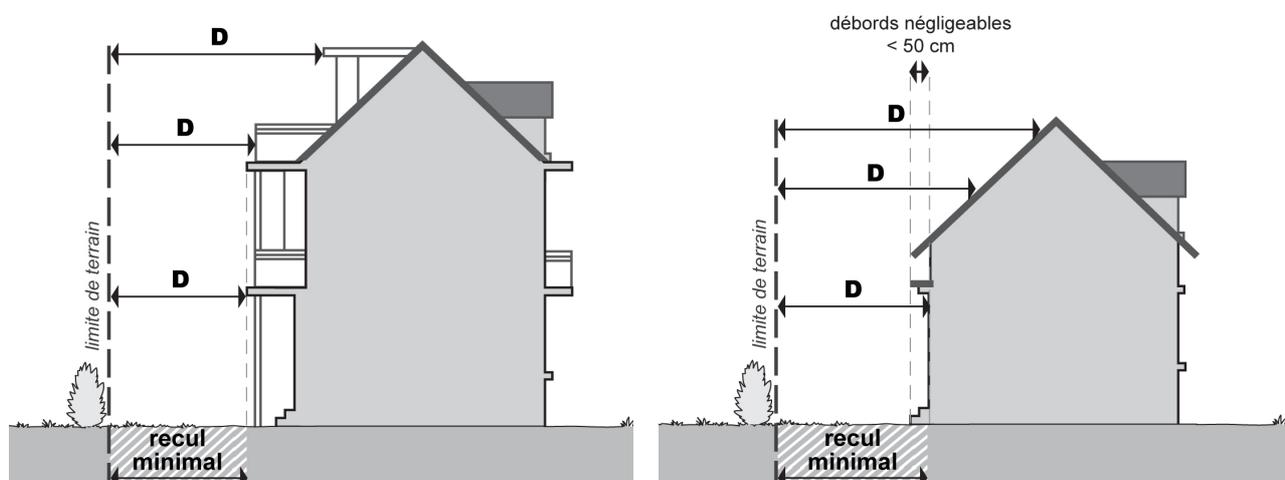
Dans le cas particulier **des piscines non couvertes**, la distance par rapport aux voies* sera comptée à partir du bord intérieur de la piscine. Cette distance devra être :

- au minimum de 1,90 m si l'émergence hors sol naturel est inférieure ou égale à 60 cm,
- au minimum de 3 m dans le cas contraire.

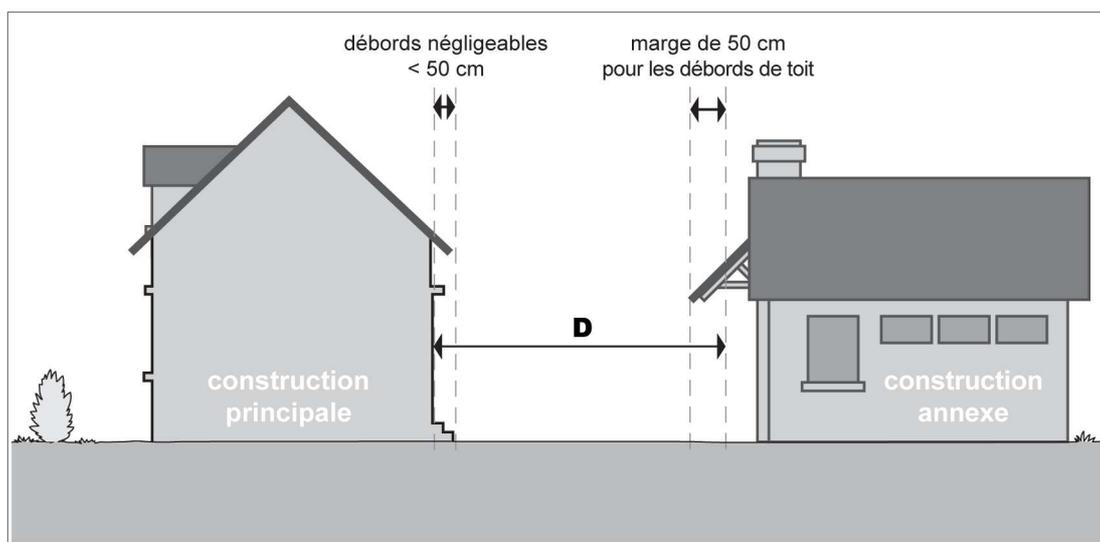
11.2. CALCUL DE LA DISTANCE PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES*, AUX LIMITES SÉPARATIVES* ET INTER-CONSTRUCTIONS

Pour l'application des prescriptions édictées par les articles 5 et 6 du règlement des différentes zones, la distance d'une construction* ou d'un ouvrage* par rapport aux limites séparatives*, aux emprises publiques* (hors voie ferrée) et inter-constructions* ou ouvrages* se compte en tout point du bâtiment*, saillies* telles que les balcons*, auvents* et oriels* comprises.

Cependant, ne sont pas pris en compte les modénatures* de faible saillie* (telles que les corniches*) ni les débords de toit. Si cette saillie* ou ce débord est supérieur à 50 cm, la distance est augmentée de $D = \text{débord ou saillie}^* - 50 \text{ cm}$.



NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



Dans le cas particulier **des piscines non couvertes**,

- aucune distance minimum n'est imposée par rapport aux constructions* ou ouvrages* situés sur la même propriété,
- la distance par rapport aux limites sera comptée à partir du bord intérieur de la piscine. Cette distance devra être :
 - au minimum de 1,90 m si l'émergence hors sol naturel est inférieure ou égale à 60 cm,
 - au minimum de 3 m dans le cas contraire.

Les escaliers (marches, garde-corps* et auvent* compris) **de faible importance** servant à desservir un RDC surélevé sont exemptés du respect des distances imposées par les articles 5 et 6 du règlement des zones.

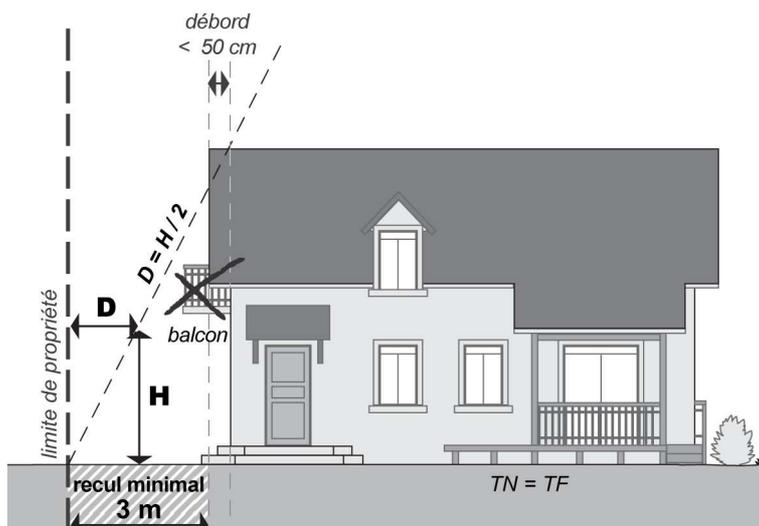
11.3. CROQUIS EXPLICATIFS DES MODALITÉS DE CALCUL DES DISTANCES EN FONCTION DES HAUTEURS

DISTANCE MINIMUM $D = H/2$ AVEC UN MINIMUM DE 3 MÈTRES

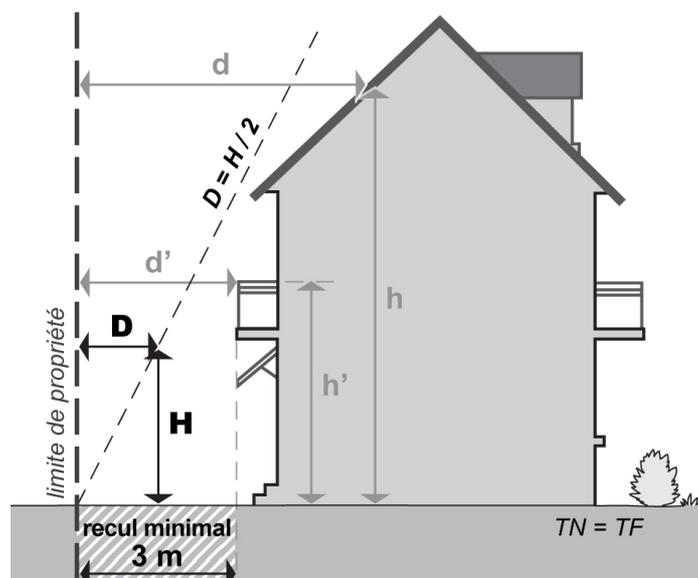
$$D \text{ mini} = H/2 \text{ mini } 3\text{m}$$

- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage* concerné, hors débords de toit,
- D étant la distance de celui-ci avec la limite concernée par la règle.

Recul $D = H / 2$ (minimum 3 m)



Recul $D = H / 2$ (minimum 3 m)

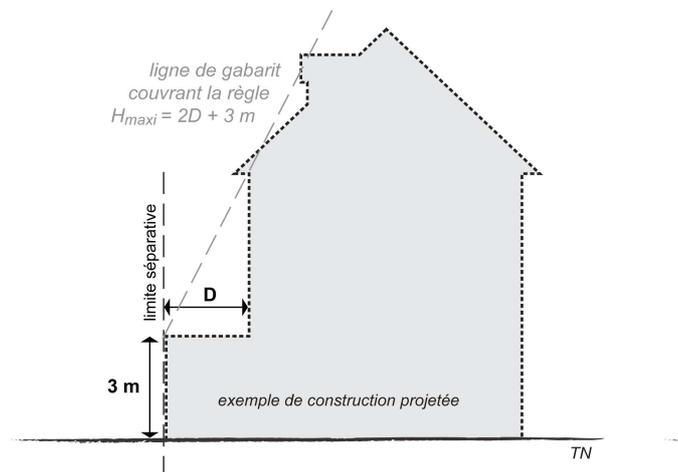


HAUTEUR MAXIMALE = $2D + 3$ MÈTRES

$$H \text{ maxi} = 2D + 3\text{m}$$

- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit,
- D étant la distance de ce point par rapport à la limite concernée.

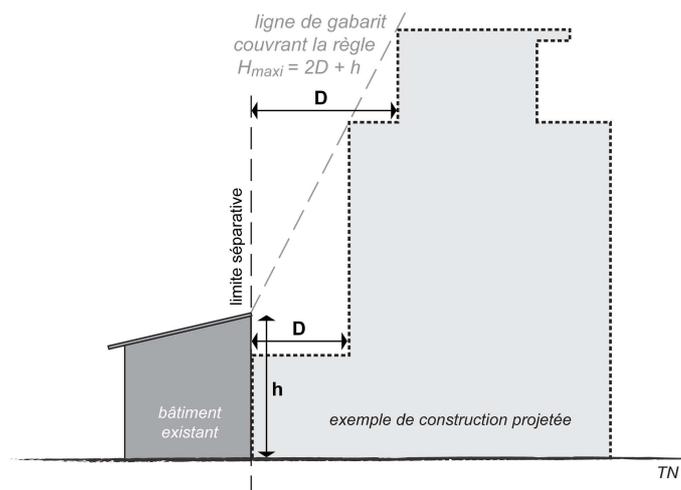
NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



HAUTEUR MAXIMALE = 2D + H

$$H_{\text{maxi}} = 2D + h$$

- H étant la hauteur de tout point de la construction* ou de l'ouvrage*, hors débords de toit,
- D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété
- h étant la hauteur de la construction*, de l'ouvrage* ou du mur sur lequel il s'adosse.

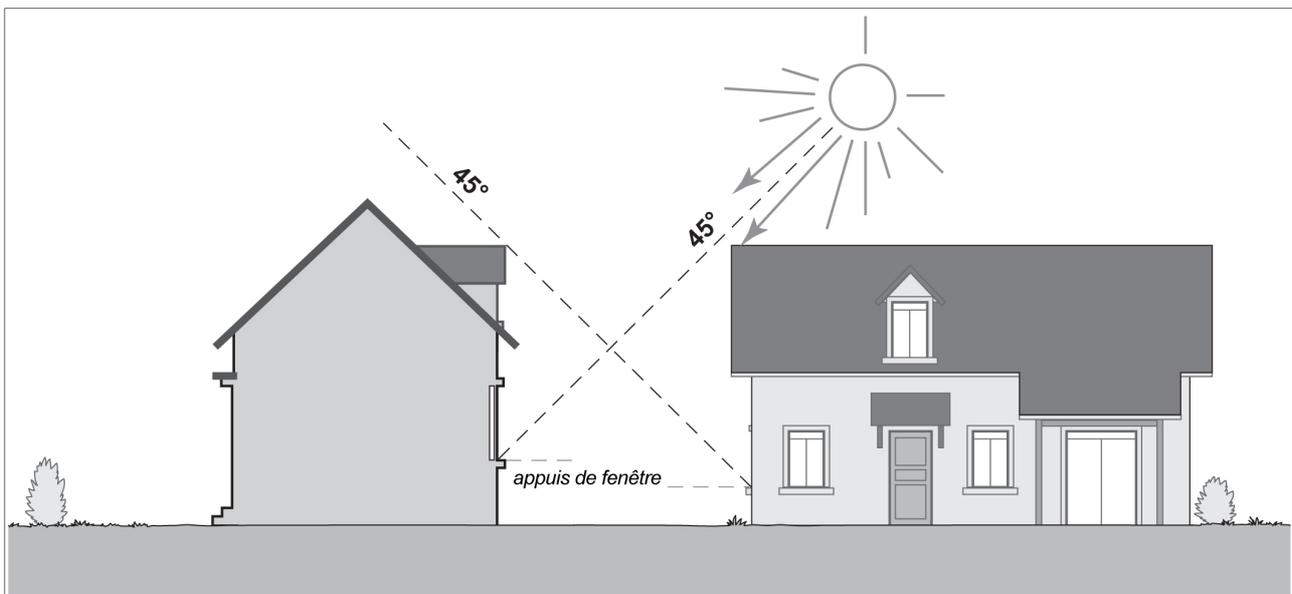


DG 12.- NOTION D'ÉCLAIREMENT DES BAIES*

La notion d'éclairément des baies* dont il est fait mention dans les articles 6 des zones est définie comme suit.

Les constructions* ou ouvrages* situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies* éclairant les pièces principales (séjours, chambres, lieux de travail, ...) ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies* et face à celles-ci, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



DG 13.- MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*

Les prescriptions de l'article 8 des différentes zones relatif à la hauteur des constructions* ou des ouvrages* peuvent, selon les zones, faire référence à différents type de hauteur : hauteur maximale/minimale, hauteur relative, hauteur absolue,...

Si une zone ou un secteur est concerné par deux règles de hauteur, c'est la plus restrictive qui s'applique.

Dans tous les cas, la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel* avant travaux.

13.1 : HAUTEUR MAXIMALE/MINIMALE :

Les hauteurs maximales et minimales s'expriment soit en nombre de niveaux, soit en mètres.

13.1.1. Hauteurs maximale/minimale en nombre de niveaux :

Cette hauteur se mesure en tout point de la construction* ou de l'ouvrage* et s'exprime de la manière suivante :

Rez-de-chaussée + n niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser n' niveaux de combles* aménageables ou un niveau d'attique*.

Les Rez-de-Chaussée :

Les **sous-sols** dépassant de 1,50 m au-dessus du niveau du sol naturel sont considérés comme des rez-de-chaussée. En cas de terrain en pente, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade*.

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

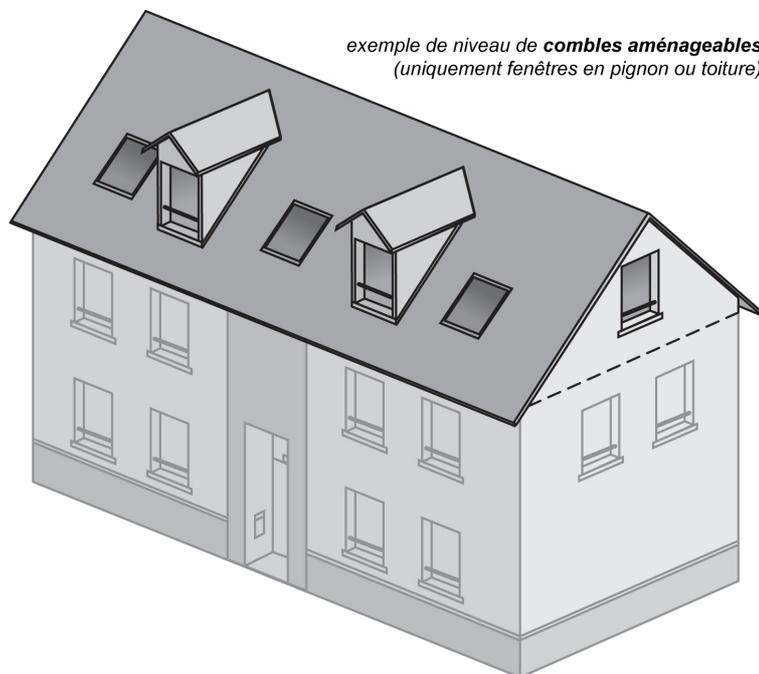
Les étages droits avec ou sans retrait

Sont considérés comme des étages droit avec retrait, les étages dont une ou plusieurs façades* sont construites en retrait du niveau immédiatement inférieur.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

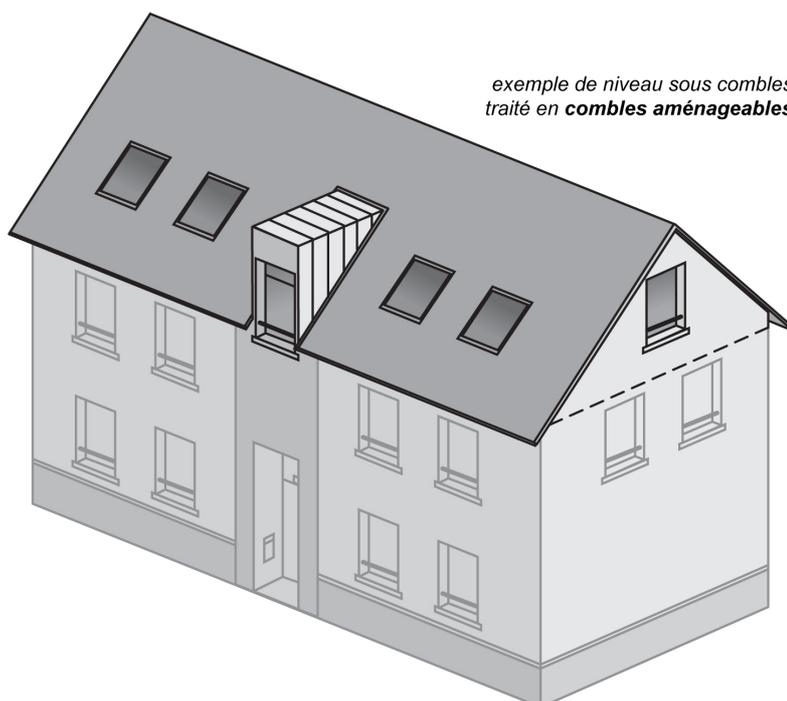
Les combles* aménageables

Sont considérés comme combles* aménageables, pour l'application de l'article 8 de chaque zone, les niveaux dont les fenêtres sont uniquement réalisées en pignon* et/ou en toiture*.



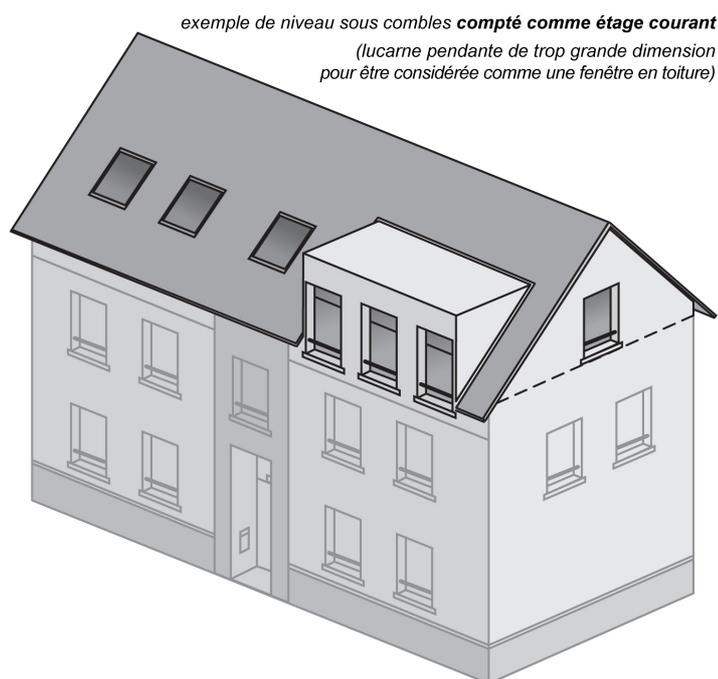
Les lucarnes* pendantes ne sont pas considérées comme des fenêtres en façade* à condition d'être de dimensions modestes et de s'intégrer à l'architecture du bâtiment*.

Exemple de lucarne* pendante de dimensions modestes et bien intégrée



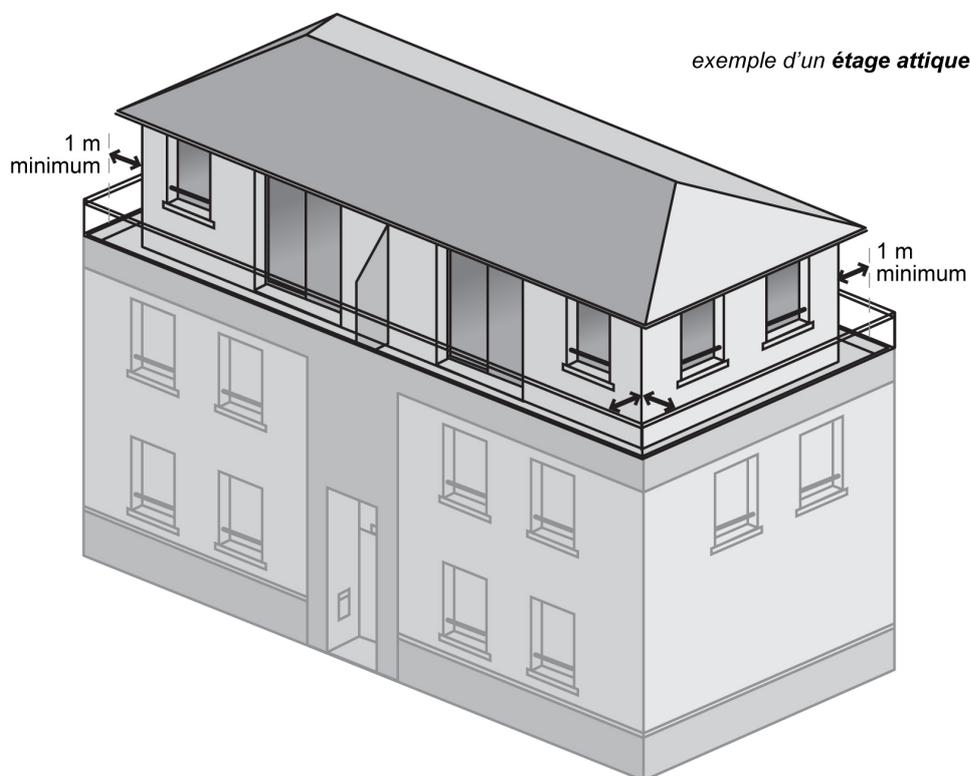
NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Exemple de lucarne* pendante de dimensions trop importantes pour être considérée comme une fenêtre en toiture*



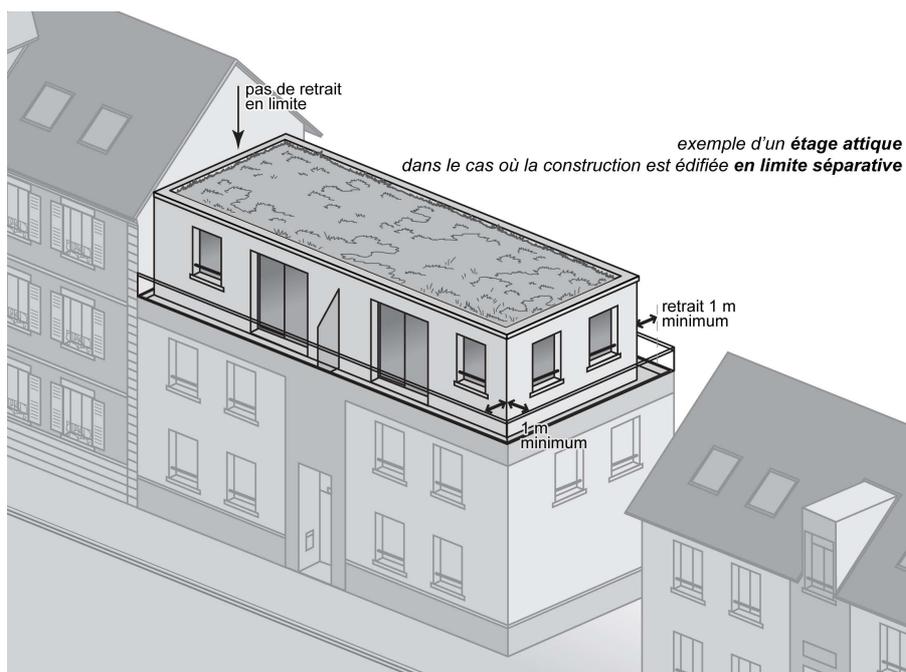
Notion d'attique*

Pour l'application du présent PLU, est considéré comme attique* le dernier étage d'un édifice s'il est construit en retrait d'1 mètre minimum de toutes les façades* du niveau immédiatement inférieur.



NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Cette obligation de retrait ne s'applique pas aux façades* édifiées en limites séparatives*.



L'attique* doit :

- avoir un traitement architectural différent des étages inférieurs (comme par exemple un ordonnancement des ouvertures et/ou des matériaux différents),
- avoir une hauteur sous plafond sensiblement identique à celle des étages courants.

Les attiques* ne répondant pas à l'ensemble des critères définis ci-dessous sont considérés comme des étages droits avec retrait.

13.1.2. Hauteurs maximale/minimale en mètres :

Les hauteurs maximales et minimales exprimées en mètres d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspondent à la différence de niveau entre :

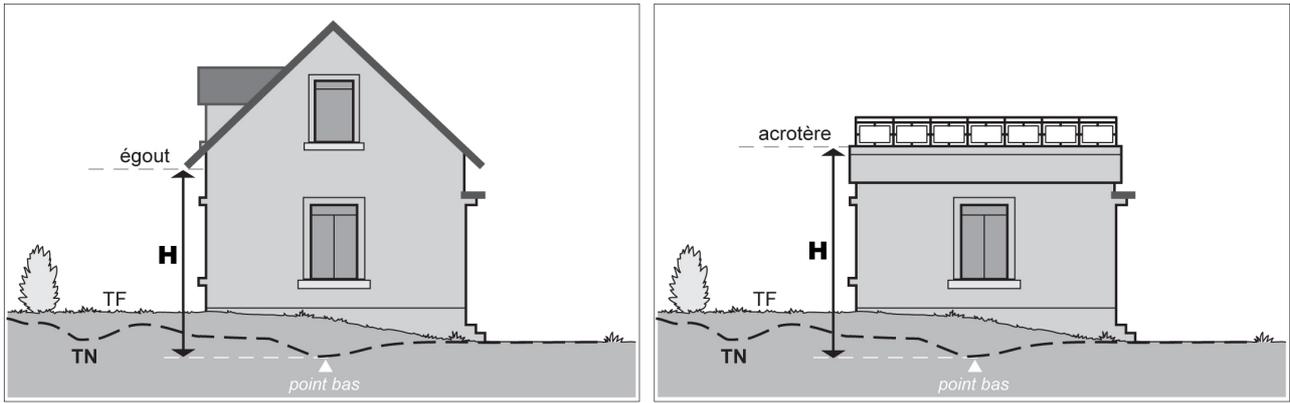
- son point le plus haut mesuré

- à l'égout du toit (gouttière), y compris pour les toitures* à la Mansart* (où l'égout pris en compte est celui situé en bas du brisis*)
- à partir du sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses* ou de terrasses en attique*.

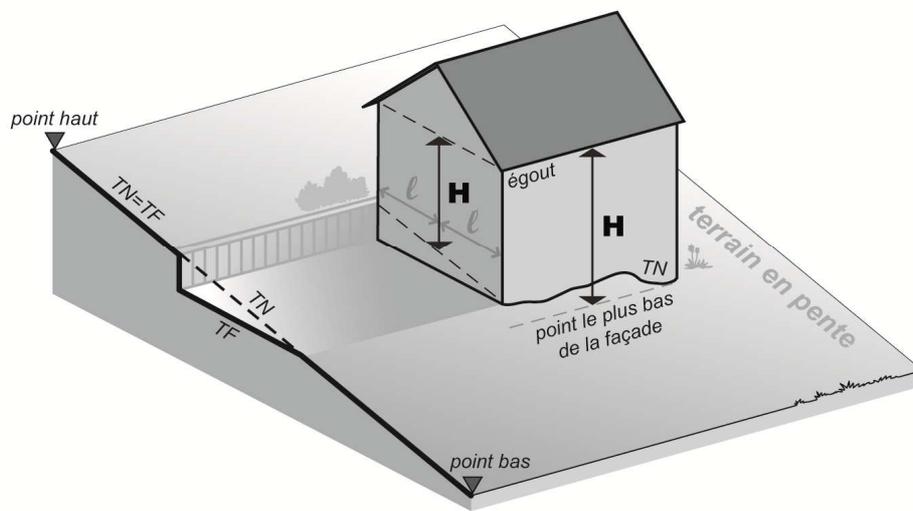
Les installations techniques (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation), ou à la sécurité (garde-corps*) sont exclues du calcul de cette hauteur.

- et son point le plus bas situé à sa verticale. Ce point s'apprécie au niveau du terrain naturel*, c'est-à-dire du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Ce dernier est cependant égal, dans les secteurs couverts par le PPRI, à la côte de référence de la parcelle.

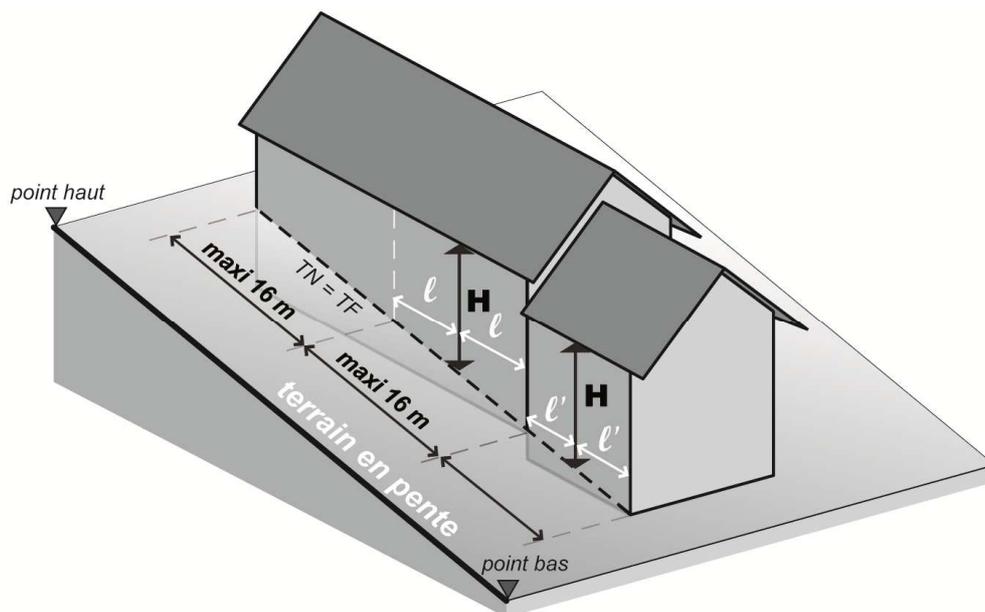
NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au centre de la façade* si celle-ci ne dépasse pas 16 mètres de long.



Pour le calcul de la hauteur des constructions* et ouvrages* dont les façades* ont plus de 16 m de longueur, ces dernières sont divisées en sections dont aucune ne peut dépasser 16 m de longueur.



NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

13.2. HAUTEUR TOTALE* :

Elle est définie par le lexique national d'urbanisme et se mesure :

- du point le plus haut d'un bâtiment* ou d'un ouvrage* mesuré

- au faitage*
- au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses* ou de terrasses en attique*.

Les installations techniques (telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité comme les garde-corps*) sont exclues du calcul de la hauteur totale.

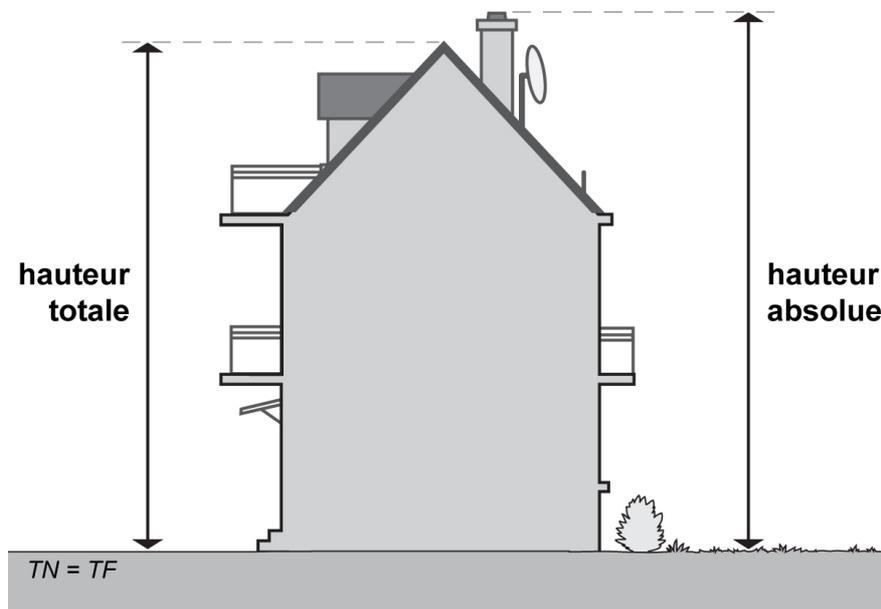
- et son point le plus bas situé à sa verticale. Ce point s'apprécie au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

13.3 : HAUTEUR ABSOLUE.

La hauteur absolue est, pour l'application des règles du présent PLU, la hauteur hors-tout.

Elle comprend donc la hauteur totale* à laquelle s'ajoutent tous les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps*, acrotères*, etc...

Les souches de cheminée sont également prises en compte dans le calcul de la hauteur absolue hors exception clairement précisée dans le règlement de la zone concernée.



13.4 : HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE

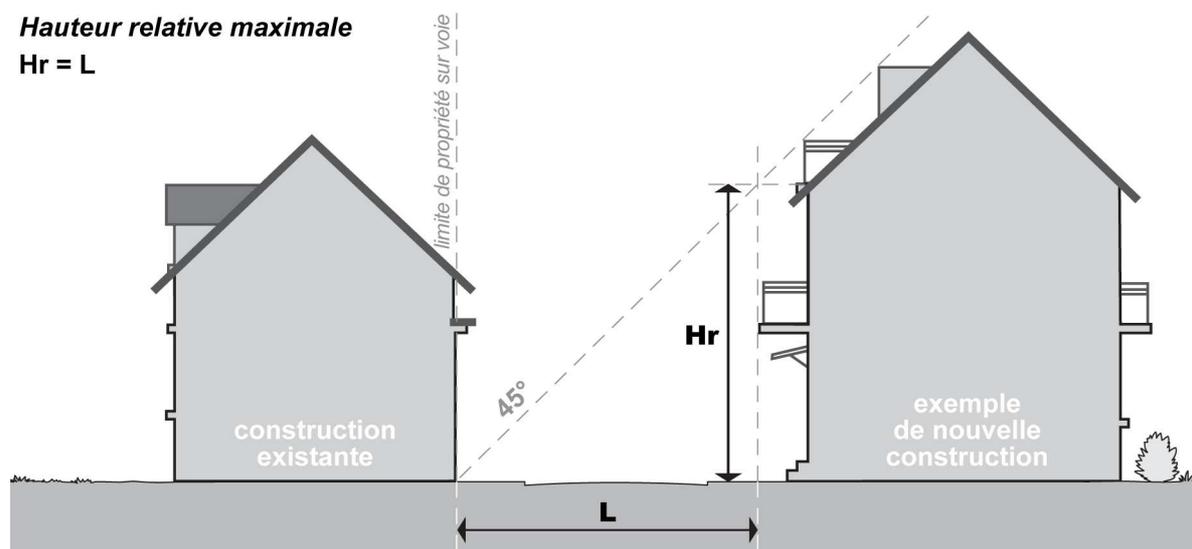
La hauteur relative dépend de la distance de la construction* ou de l'ouvrage* par rapport à l'alignement opposé.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Ainsi, la hauteur relative maximale est égale, dans le présent PLU à :

Hr maximale = L par rapport à l'alignement* opposé si les constructions* ou ouvrages* sont implantés à l'alignement*, ou par rapport à la marge de recul* d'implantation des constructions* ou ouvrages* opposés dans le cas contraire.

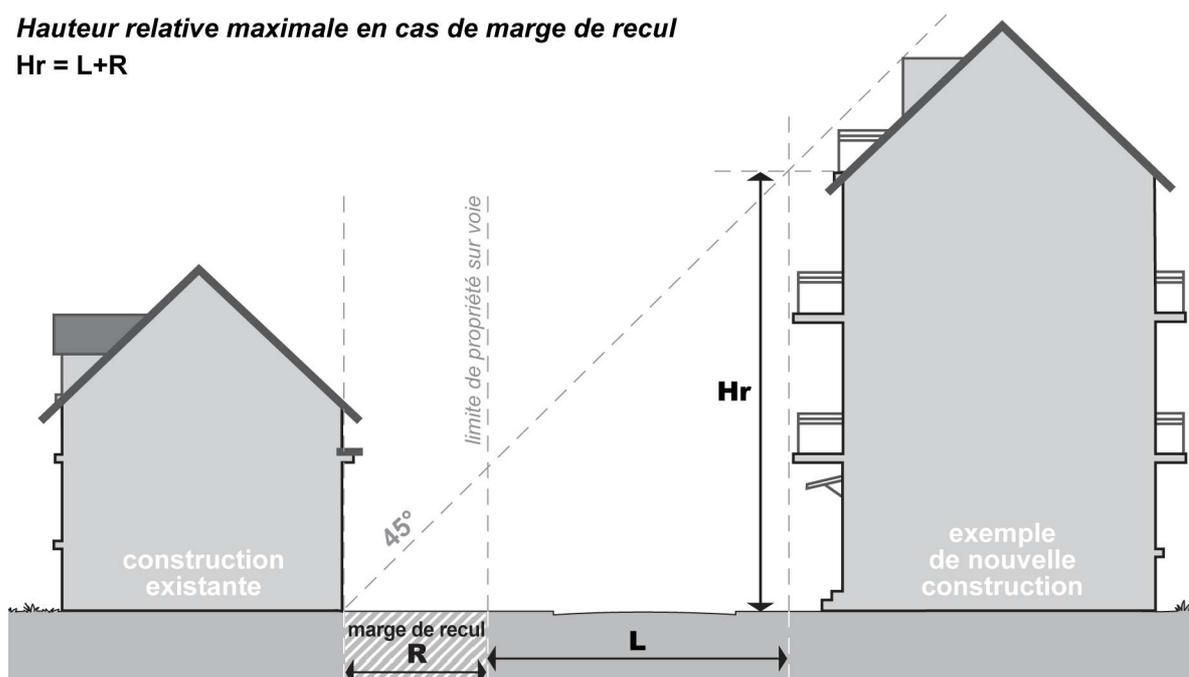
L étant égal à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* ou de l'ouvrage* au point le plus proche de l'alignement* opposé.



Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement (marge de recul*), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Hauteur relative maximale en cas de marge de recul

Hr = L+R



NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DG 14.- MODALITÉS D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS*)

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS*) est un outil visant à réduire l'imperméabilisation des sols et à concourir au maintien et à l'amélioration de la biodiversité présente sur la ville de Belfort.

Le CBS* permet d'établir un cadre de référence pour la végétalisation des projets et de prendre en compte l'ensemble des éléments techniques participant au maintien de la perméabilité des sols.

Ainsi, le CBS* définit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une unité foncière*. Un objectif minimal de réalisation dudit CBS* est fixé par zone en fonction de la typologie des terrains* et des constructions* ou ouvrages*. Par exemple, un CBS* plus important est imposé dans un secteur pavillonnaire que dans un secteur urbain dense.

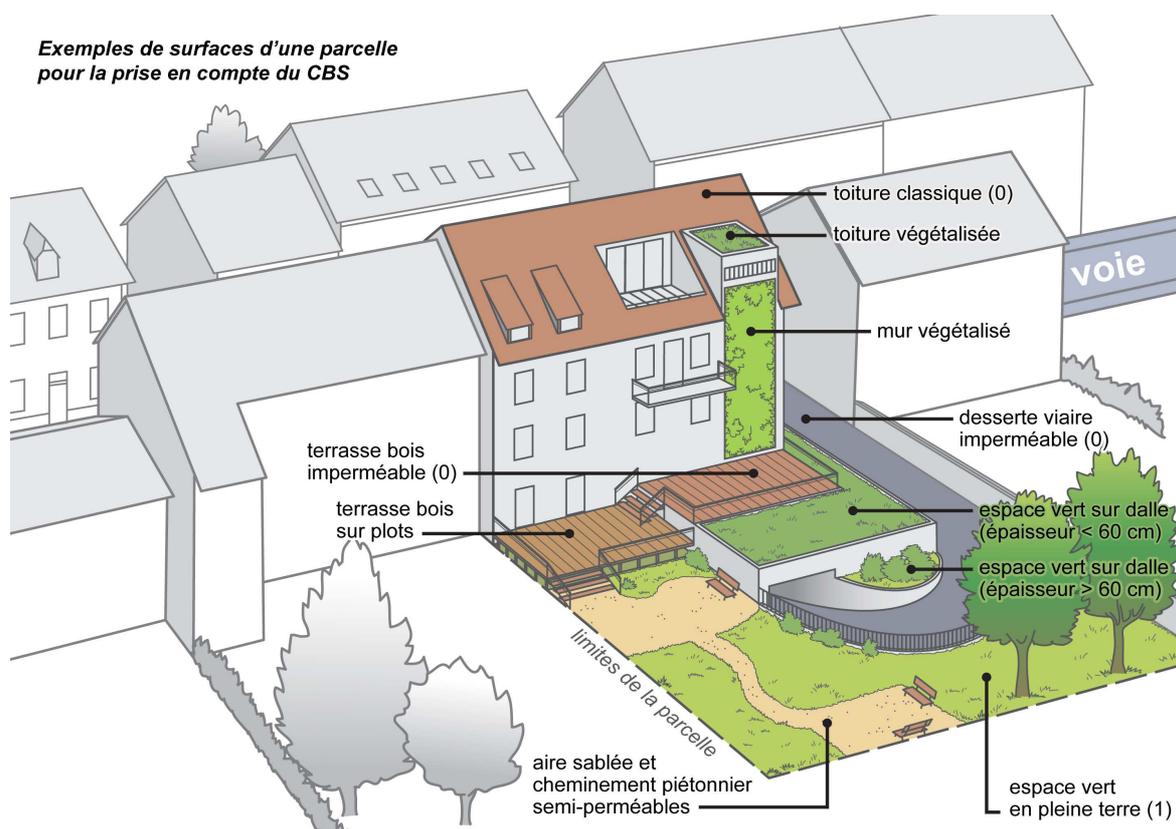
Pour calculer le CBS* de chaque projet, la nature de chaque type de surface mise en œuvre renvoie à un coefficient de référence.

Les coefficients applicables sur le territoire de la ville de Belfort sont les suivants :

Type de surface	Définition	Exemple	Coefficient de prise en compte
surface imperméable	revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation	Enrobé, terrasse béton...	0
Toiture* classique	Couverture de bâtiment* n'opposant aucune retenue pour les eaux pluviales	Tuiles, shingle, bac acier...	0
surface semi-perméable	revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation	Enrobé drainant, pavage sur lit de sable, terrasse bois sur plots, gravillons...	0,3
Toiture* végétalisée extensive	revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation	Toiture terrasse* avec une épaisseur de substrat inférieure à 10 cm	0,3
mur végétalisé	végétalisation des murs aveugles	Type Patrick Blanc, caissettes végétalisées rapportées...	0,3
espace vert sur dalle	espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 60 cm	Toiture terrasse* intensive, espace vert sur garage souterrain...	0,5
espace vert sur dalle	espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 60cm	Jardin suspendu, espace vert sur garage souterrain...	0,7
espace vert en pleine terre*	sol naturel végétalisé	Jardin, terrain engazonné...	1

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Exemples de surfaces d'une parcelle pour la prise en compte du CBS



DG ARTICLE 15.- NOTIONS DE VUE REMARQUABLES

Les vues marquantes de la ville de Belfort participent du paysage urbain, elles créent le paysage vécu des belfortains et des personnes de passage, elles concourent à définir, à accompagner le visage patrimonial – sinon identitaire de la ville.

Par conséquent, pour appliquer les règles définies dans la section 4 des Prescriptions Architecturales et Paysagères, inhérentes à la protection des vues remarquables, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes.

Les vues sont organisées en trois groupes, selon l'angle de vue :



- l'axe de vue : Vue qui s'organise selon un couloir visuel relativement restreint ; se déplacer de quelques pas ou de quelques mètres suffit à perdre la vue. L'axe de vue peut devenir un axe perspectif lorsqu'il est centré et mis en valeur par la composition urbaine (exemple : point de fuite d'une rue dans l'axe de l'objet vu).

Les axes de vue sont identifiés par le préfixe A.



- le cône de vue : Vue qui s'organise avec une aisance visuelle plus confortable grâce à un espace plus dégagé latéralement que l'axe de vue.

Les cônes de vue sont identifiés par le préfixe C.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.



- le panorama : Vue large, sans obstacles significatifs dans le champ de vision, permettant de bénéficier de la vue même en se déplaçant un peu depuis le point de vue d'origine.
Les panoramas sont identifiés par le préfixe P.

Quel que soit le type de vue, le point de vue peut s'effectuer depuis un endroit unique, ou sur une emprise plus large (espace, linéaire de rue, etc.). Graphiquement cette zone de visibilité plus large est retranscrite par une couleur jaune sur le plan annexé aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (annexe 2.3. du titre IIV.1.b. Prescriptions Architecturales et Paysagères)

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf dans les cas expressément prévus dans le règlement de chaque zone, les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

DG 16.- VOIRIE DE DESSERTE OUVERTE AUX VÉHICULES ET AUX PIÉTONS

- 16.1.** Tout terrain* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et répondant aux articles suivants.
- 16.2.** L'autorisation peut être refusée sur des terrains* qui ne seraient pas **desservis par des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique*, existantes**, à créer ou inscrites en emplacement réservé* dans le PLU, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions*, ouvrages* et installations.
- 16.3. En cas de création** de voies* nouvelles, elles devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :
- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...,
 - être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par les ouvrages* ou constructions* projetés,
 - avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

En cas de création de voie* en impasse, celles-ci doivent permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie. En cas de besoin, une aire de retournement peut être imposée pour :

- les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- les véhicules de collecte des ordures ménagères ;
- les poids lourds liés aux activités des unités foncières* desservies.

DG 17.- ACCÈS VÉHICULES AUX PARCELLES

17.1 NOMBRE D'ACCÈS

17.1.1 Règle générale

Toute unité foncière*, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes appartenant à une même propriété, y compris celle supportant des garages individuels, en groupes ou isolés ou des parkings privés, ne peut avoir plus d'un accès par voie* (publique ou privée ouverte à la circulation publique*) qui la borde.

17.1.2 Cas particuliers

- Lorsqu'une unité foncière* présente sur une voie* ouverte au public une **longueur supérieure ou égale à 30 mètres**, la création d'un accès sur la voirie est autorisée par tronçon de 15 m. Ces accès devront être espacés de 15 mètres au minimum.
- **Voies* piétonnes** : Seules les constructions* et unités foncières* ne pouvant pas disposer d'un accès sur une voie* non piétonne pourront avoir un accès automobiles à

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

partir des voies* piétonnes existantes ou futures. Dans ce cas, ces accès seront compatibles avec la vocation des voies* piétonnes concernées.

- **Lorsque l'unique accès existant d'une unité foncière* est constitué par une porte de garage**, un second accès peut être toléré sous réserve que ce dernier ne porte pas atteinte au stationnement public, à la sécurité des autres usagers (piétons, cycles...), à la sécurité routière et à la fluidité du trafic.

17.2 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS

17.2.1 Sauf difficulté due à la configuration des voies*, la largeur des accès aux unités foncières* doit être au maximum de :

- 3 m 50 pour les véhicules légers,
- 6 m pour les poids lourds,
- 6 m pour les accès à double sens des parkings d'une capacité minimum de 20 véhicules.

Exceptionnellement, s'il existe déjà des éléments maçonnés, édifiés régulièrement et délimitant l'accès (par exemple : espace entre 2 murs ou entre deux poteaux maçonnés), de dernier peut conserver sa largeur d'origine.

17.2.2 Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des unités foncières* sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie*.

17.2.3 Les caractéristiques des accès aux voies* publiques ou privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales, de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

17.2.4 Les accès sur les voies* doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic desdites voies* et de leur configuration et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

17.2.5 Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. De plus, il doit être conçu dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

17.2.6 Dans le cas où un deuxième accès est autorisé sur une même unité foncière* et dès lors qu'une communication interne est possible entre ces deux accès, chacun d'entre eux doit être en sens unique : l'un constituant une entrée et l'autre une sortie. Cette règle ne s'applique pas à l'habitat individuel.

DG 18. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

18.1 EAU

Tout ouvrage*, construction* ou installation nouveau est conditionné par son raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et à la capacité de ce réseau à répondre au besoin de consommation

De même, la lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée pour tout ouvrage*, construction* ou installation nouveau ou pour les extensions* de celui-ci conformément aux prescriptions du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

18.2 ASSAINISSEMENT

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

18.2.1 Règles générales d'assainissement :

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint en annexe (Cf. Annexe V.6.b. : Schéma du réseau d'assainissement et secteurs d'assainissement non collectif).

L'ensemble de la commune, excepté deux secteurs isolés aux Perches, est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les règles de raccordement sont définies par le gestionnaire dans son règlement de service.

Tout nouvel ouvrage*, nouvelle construction* ou nouvelle installation doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs d'assainissement autonome où un dispositif d'assainissement non collectif devra être mis en place selon les prescriptions du gestionnaire.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les rigoles des voies* ou dans les réseaux pluviaux (existants ou à créer) est interdite.

Eaux usées assimilées domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements relevant de la catégorie des activités dont les utilisations de l'eau sont assimilables à un usage domestique au sens de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte est un droit à faire valoir par déclaration auprès du gestionnaire de réseau. Des prescriptions spécifiques (prétraitement...) pourront être demandées par le gestionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux produisant des eaux usées non domestiques n'est autorisé qu'à la condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires du concessionnaire du réseau.

18.2.2 Règles applicables aux eaux pluviales :

Le principe de base est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Tout projet doit s'inscrire dans une logique respectant les éléments suivants :

- Réduire les émissions à la source
- Privilégier une gestion très en amont des eaux pluviales
- Éviter le transport et/ou le stockage des EP dans des infrastructures souterraines
- Éviter de concentrer les eaux et limiter les distances de ruissellement sur les surfaces urbaines
- Concevoir des ouvrages de gestion qui privilégient la rétention et la dégradation des pollutions

Les eaux pluviales doivent être traitées en respectant les dispositions du Code Civil. Notamment les articles 640, 641, 681 du Code Civil instituent le droit à laisser s'écouler les eaux pluviales sur les terrains voisins inférieurs à condition que le ruissellement et le débit ne soient pas altérés ou augmentés « du fait de la main de l'homme ».

Un système permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (tranchées filtrantes, puits d'infiltration...) doit donc être prévu pour toute nouvelle construction*, extension* ou aménagement de terrain*. Le recours à un rejet vers le réseau d'eaux pluviales communautaire n'est pas un droit mais une possibilité qui sera étudiée par le gestionnaire du réseau au cas par cas et comme ultime recours lorsque tous les moyens de mise en œuvre de l'infiltration et de réduction des surfaces imperméables auront été épuisés. Sauf accord du gestionnaire, ce rejet se fera en aval d'un dispositif de rétention/infiltration avec un débit de rejet vers le réseau communautaire contrôlé. Les paramètres à prendre en

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

considération pour le calcul du dimensionnement de ce dispositif (débit de fuite, pluviométrie,...) sont imposés par le gestionnaire du réseau, en fonction du zonage pluvial.

Dans le cas particulier des opérations d'aménagement groupé (PA, AFU, ZAC, PCVD...) où des ouvrages communs de prétraitement/rétention/infiltration sont prévus à l'échelle de la zone aménagée, des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le règlement de l'opération, à faire valider par le gestionnaire.

En cas de rénovation d'un bâtiment, une réflexion doit systématiquement être menée afin d'envisager un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à défaut, un système de tamponnement. Des prescriptions peuvent être imposées afin de limiter les rejets dans le réseau unitaire ou dans le réseau d'eau pluviale.

En outre, en fonction des surfaces imperméables affectées à la circulation des véhicules à moteur et à leur stationnement, des systèmes de prétraitement peuvent être imposés par le gestionnaire du réseau pour les eaux de ruissellement et ce, quel que soit leur exutoire.

18.2.3 Assainissement non domestique et assimilé :

Eaux usées assimilées domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements relevant de la catégorie des activités dont les utilisations de l'eau sont assimilables à un usage domestique au sens de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2007 (relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte) est un droit à faire valoir par déclaration auprès du gestionnaire de réseau.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement au réseau public d'eaux usées des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux produisant des eaux usées non domestiques n'est autorisé qu'à la condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires du concessionnaire du réseau.

18.2.4 Dans les secteurs concernés par des aléas géologiques

Des prescriptions particulières écartant ou complétant les dispositions exposées ci-dessus, peuvent être imposées ou acceptées (sur la base d'une étude réalisée sous la responsabilité du demandeur) dans les secteurs concernés par des aléas ou contraintes géologiques (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d : Cartes des aléas et IV.2e : Plans des contraintes géologiques)

18.3. RÉSEAUX SECS

Pour tout ouvrage* ou construction*, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public* comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, les mêmes règles s'appliquent. En cas d'impossibilité technique, le branchement aux réseaux électriques et téléphoniques doit respecter l'article 1.7 des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

L'alimentation électrique aérienne sur console* ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles* sont interdites (à l'exception des réseaux appelés réseaux tendus sur façade*).

18.4. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions* aux technologies haut-débit (fibre optique...). À cet effet, les voies* nouvelles seront

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières* concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.

DG 19.-SAILLIES* SUR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVÉE OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE* OU SUR ALIGNEMENT*

Les saillies* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* ou sur l'alignement* sont interdites sauf dans les cas suivants :

19.1. LES BALCONS* ET ORIELS*

En saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique*:

Les balcons* et oriels* peuvent faire saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* à condition de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

- avoir une profondeur ne dépassant pas les 2/3 de la largeur des trottoirs et au maximum 1,50 m,
- laisser un espace libre d'au moins 0,80 m compté à partir du bord du trottoir,
- être situés à une hauteur minimum de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir,
- dans la zone UA, être de longueur modeste pour s'intégrer dans le bâti ancien.

En saillie* sur l'alignement* :

Les balcons* et oriels* peuvent faire saillie* par rapport à l'alignement* à condition qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 2,50 m par rapport au niveau du terrain fini*.

19.2. SAS D'ENTRÉE ET ESCALIERS

En saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique*:

Les sas d'entrée et escaliers en saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* sont interdits sauf cas particulier des devantures commerciales cité ci-dessous.

En saillie* sur l'alignement* :

En rez-de-chaussée, les sas d'entrée et les escaliers sont autorisés en saillie* sur l'alignement* à condition d'être de dimensions modestes et de ne pas dépasser 20% du linéaire de la façade*.

19.3. MARQUISES*, AUVENTS*,

En saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* :

Les marquises* et auvents* en encorbellement* ou suspendus (les édicules avec poteaux sont interdits) sont autorisés en saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* à condition de respecter les conditions suivantes :

- ne pas faire saillie* de plus de 1,50 m par rapport à l'alignement*. Toutefois, les auvents* de dimensions plus importantes pourront être autorisés sur le Faubourg de France piétonnier,
- être en retrait* de 0,80 m par rapport au bord du trottoir,
- être situés à une hauteur minimum de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir,
- être adaptés au style architectural de la construction* sur lequel il est posé.

En saillie* sur l'alignement* :

En rez-de-chaussée, les marquises*, auvents*, sas d'entrée et escaliers sont autorisés en saillie* sur l'alignement* à conditions d'être de dimension modeste et de ne pas dépasser 20% du linéaire de la façade*.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

19.4. LES TOITURES*

Les débords de toiture* seront autorisés en saillie sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* ou sur l'alignement dans la mesure où :

- ils ne dépassent pas de plus d'1,00 m par rapport aux limites de ces voies ou de l'alignement*,
- sous réserve de laisser une hauteur libre de 2,50 m mini par rapport au niveau du trottoir et une distance de 0,80 m mini par rapport au bord du trottoir.

19.5. STORES*

En saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* :

Les stores* en rez-de-chaussée sont interdits en saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* sauf pour les commerces. Dans ce cas, ils ne peuvent se déployer à une distance inférieure à 0,80 m du bord du trottoir. La hauteur de leur retombée ne peut être inférieure à 2,20 m du niveau du trottoir.

À l'étage, les stores* en saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* de dimensions modestes sont autorisés à condition :

- d'être proportionnés par rapport aux ouvertures,
- de ne pas faire saillie* avec les stores* du rez-de-chaussée quand ils existent,
- de respecter l'article 1.6.3. des PAP relatif aux couleurs et notamment le paragraphe relatif aux stores*.

En saillie* sur alignement* :

Les stores* qui ne font pas saillie* sur le domaine public* sont autorisés au rez-de-chaussée et à l'étage à condition :

- d'être de dimensions modestes et proportionnées par rapport aux ouvertures,
- de respecter l'article 1.6.3. des PAP relatif aux couleurs et notamment le paragraphe relatif aux stores*.

19.6. VITRINES DE MAGASIN

En saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* et sur l'alignement* :

La saillie* sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* et sur l'alignement* des devantures de magasins est autorisée pour les vitrines (verre) proprement dites. Elle sera limitée à 16 cm pour la vitrine et 20 cm pour le soubassement* (marches incluses).

Ces aménagements doivent respecter et mettre en valeur par des contrastes de couleurs les modénatures* de façades* intéressantes (corniches*, chaînages*, voussures, pilastres*...) et notamment les vitrines de style traditionnel (par exemple : vitrines à caissons du XIXème siècle...).

19.7. TERRASSES COMMERCIALES COUVERTES

Lorsque la largeur du trottoir le permet, la création de terrasses couvertes peut être autorisée à titre précaire et révoquant. Toutefois, un passage de 1,40 m sans ressaut doit être conservé afin de permettre le passage des personnes à mobilité réduite.

DG 20.- SAILLIES* SUR TOITURE*

Les éléments en saillie* sur toiture* sont autorisés à condition de respecter les Prescriptions Architecturales et Paysagères.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Seuls des ouvrages techniques strictement indispensables et de faible importance tels que souches de cheminées ou machineries d'ascenseur sont autorisés à dépasser la hauteur totale* des édifices lorsque celle-ci est imposée.

DG 21.- EMBLACEMENT POUBELLES

Les conteneurs ne devant pas séjourner sur les voies* publiques ou privée ouvertes à la circulation publique* dans la journée, ils doivent être obligatoirement remisés sur le domaine privé. Un emplacement doit donc être prévu à cet effet.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

RISQUES ET ALÉAS

DG 22.- TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune est concernée par l'aléa « Transport de matières dangereuses » (voies* routières, voies ferrovières, canalisations). Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la Préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr

Concernant les canalisations, la commune est traversée par une canalisation de distribution et transport de gaz à haute pression ayant des conséquences sur la constructibilité des terrains* situés à proximité (voir article 2.5 ci-dessus)

DG 23.- RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié sur la commune.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de **provoquer des désordres importants et coûteux** sur les constructions et ouvrages.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (zone a priori non exposée, aléa faible, moyen et fort).

Les coteaux de la Miotte et du Mont sont concernés par l'aléa moyen, le reste du territoire communal est en zone d'aléa faible voire en zone non exposée (cf. Etat initial de l'environnement du Rapport de Présentation et la carte des retrait-gonflements des argiles en annexe V8.a. du présent PLU.

Les secteurs concernés sont également reportés sur le plan des contraintes géologiques (voir IV.2.e2).

Les modalités de prise en compte de cet aléa lors des travaux de construction sont explicitées dans la plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figurant en annexe du présent PLU (voir annexe V.8.a. – Informations diverses).

Cependant, pour tout projet de construction ou d'extension situé dans un secteur concerné par cet aléa, il est conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin de connaître la véritable qualité du terrain et définir les principes généraux de construction permettant de prévenir ce risque.

DG 24.- LES CAVITÉS SOUTERRAINES

La commune de Belfort est concernée par la présence de cavités souterraines dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens notamment dans les secteurs suivants :

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

- Diaclase du chemin de la justice (Cavité naturelle),
- Fort de la justice (Ouvrage militaire),
- Fort, citadelle le Lyon (Ouvrage militaire),
- Fort des haute Perches (Ouvrage militaire),
- Quartier Hatry fort des Barres (Ouvrage militaire),
- Fort de la Miotte (Ouvrage militaire).

Par conséquent, les travaux situés dans ces secteurs (voir IV.2.e2 : plan des contraintes géologiques et annexe V.8.f : carte des cavités souterraines annexée au présent PLU) peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales visant à limiter les risques d'effondrement ou d'affaissement.

De plus, pour tout projet de construction ou d'extension situé à proximité d'un secteur concerné par cet aléa, il est conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin d'écartier tout risque.

DG 25.- MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Belfort est concernée par plusieurs aléas liés aux mouvements de terrain :

- l'aléa glissement de terrain du fait de plusieurs zones marneuses sur pente moyenne (Mont, pépinière, Miotte,...),
- l'aléa affaissement-effondrement lié au karst
- l'aléa glissement de terrain lié à ...
- l'aléa chute de blocs avec la présence d'éléments ponctuels.

25.1. ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN LIÉ AUX ZONES MARNEUSES

Les secteurs concernés par cet aléa sont reportés sur le plan des contraintes géologiques (voir IV.2.e2) et sur l'« Atlas mouvement de terrains réalisé par le CETE en 2012 présent à l'annexe V.8.e du PLU.

Les modalités de prise en compte de cet aléa lors des travaux de construction sont explicitées dans la plaquette relative aux aléas mouvements de terrain annexée du présent PLU (voir annexe V.8.a. – Informations diverses).

Pour tout projet de construction ou d'extension situé dans un secteur concerné par cet aléa, il est conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer et dimensionner les systèmes de protections et de prévention.

25.2. ALÉA AFFAISSEMENT-EFFONDREMENT LIÉ AU KARST

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléa correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d1 : Cartes des aléas « Affaissement/Effondrement lié au Karst »).

Aucun aléa fort n'a donc été identifié sur la commune.

Cependant, pour tout projet de construction ou d'extension situé dans un secteur concerné par cet aléa, il est fortement conseillé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer et dimensionner les systèmes de protections et de prévention.

Cette étude doit notamment permettre de :

- définir la nature du sol,
- l'impact du projet sur la stabilité du terrain (et notamment d'évaluer l'impact des rejets d'eau pluviale)
- de définir les moyens de conservation de la stabilité du terrain comme par exemple
 - des fondations adaptées,

- des rejets d'eaux pluviales contrôlée, soit directement dans la couche karstique soit à travers les sols de couverture de manière la plus lente possible,...

25.3 ALÉAS GLISSEMENT DE TERRAIN LIÉ ... ET CHUTE DE BLOCS

Les secteurs concernés par ces deux aléas sont reportés sur les cartes d'aléas correspondantes (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d : Cartes des aléas).

Principes généraux :

Dans les secteurs sans aléa, aucune prescription particulière n'est édictée si ce n'est de respecter le principe de précaution qui consiste à éviter de générer des aléas par la réalisation d'aménagements non contrôlés.

Dans les autres secteurs, tous aléas confondus (très faible à fort), les autorisations sont données sous réserve et sous conditions :

- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux lors des travaux,
- de respecter les prescriptions spécifiques pour chaque phénomène pour le niveau d'aléa correspondant.

Les prescriptions en fonction du niveau et du type d'aléa se différencient selon que le projet s'applique à des constructions nouvelles ou à des constructions existantes telles que définies ci-dessous :

- constructions nouvelles fait référence aux constructions nouvelles, aux extensions d'un bâtiment ou au changement de destination ou d'affectation des biens et constructions dans le cas où il aurait pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées (création d'une chambre dans un garage par exemple) et/ou la vulnérabilité des biens et constructions (création d'ouverture côté falaise par exemple).
- constructions existantes fait référence aux constructions existantes sans projet d'extension et/ou de changement de destination/d'affectation d'un bâtiment ayant pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées et/ou la vulnérabilité des biens et constructions.

Prescriptions spécifique à l'aléa « glissement de terrain lié au ... »

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléas correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d2 : Cartes des aléas « glissement de terrain lié au ... »).

Sauf à ce que le risque ait été écarté (voir article 2 des zones concernées), les prescriptions suivantes s'appliquent nonobstant toutes autres dispositions contraires du règlement des zones impactées.

Par ailleurs, il est fortement conseillé de prendre en compte les préconisations ci-dessous.

		Glissement de terrain liés au ...		
		Aléas très faible/faible	Aléa moyen	Aléa fort
Constructions nouvelles	Prescriptions		<p>L'état boisé des terrains doit être maintenu. En cas d'abattage d'arbres, ceux-ci i devront être impérativement replantés.</p> <p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes non habitables d'une emprise au sol limitée à 20m² - les clôtures - les exhaussements, décaissements et remodelages de moins d'1 m - les aires de stationnement - la création de réseaux s'il n'est pas possible de les implanter ailleurs et s'ils adaptent aux déformations <p>La gestion des eaux de ruissellement pluviales et usées ainsi que du réseau de drainage des fondations doit être réalisée dans les règles de l'art afin de les rejeter, sauf impossibilité dûment justifiée, hors de toutes zones sensibles à l'apport d'eau (notamment en dehors du pied de versant) et vers une zone sans enjeu présent et à venir.</p>	<p>Zone inconstructible où ne sont autorisées que les clôtures</p> <p>Toute ré-infiltration d'eau est à proscrire.</p> <p>La réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins est interdite.</p> <p>La création ou l'aménagement de lieux extérieurs publics et les changements de destination ou d'affectation des biens et constructions sont interdite à l'exception de ceux qui auraient pour effet de diminuer le nombre de personnes exposées ou de diminuer la vulnérabilité des biens et constructions.</p>
	Préconisations		<p>La réalisation d'une étude géotechnique de stabilité précisant la géométrie des formations et leur caractéristiques géomécaniques et stipulant l'impact du projet sur la stabilité des pentes et les mesures conservatoires nécessaires est fortement conseillée dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - déboisement supérieur à 0,5 ha - construction, implantation de nouvelles activités, reconstruction de bâtiment sinistré si l'aléa glissement de terrain n'en est pas à l'origine. <p>Il est également fortement conseillé que les constructions ou ouvrages prévus soient précédés d'une étude géotechnique précisant en particulier la géométrie des formations, leur caractéristiques géomécaniques et l'impact du projet sur la stabilité des pentes.</p>	<p>Il est préconisé une étude sur la stabilité du sol par un bureau qualifié dans le cas de travaux de déboisement sur une surface supérieure ou égale à 2 ares. L'étude devrait alors évaluer l'impact du déboisement sur l'aléa érosion du sol et proposer des parades afin de réduire cet aléa.</p>
		<p>De même, il est fortement conseillé, lors de la réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins de faire réaliser une étude définissant les modalités de prise en compte du risque</p> <p>Pour tous projets pouvant entraîner des hauteurs de décaissement ou de remblaiement supérieures à 2 m, ou comportant plus de 2 niveaux, il est préconisé une étude géotechnique qui visera à évaluer l'impact du projet sur la stabilité des terrains concernés et environnants et définira les moyens de conserver cette stabilité y compris en phase de travaux</p>		

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

		Glissement de terrain liés au ...		
		Aléas très faible/faible	Aléa moyen	Aléa fort
Constructions existantes	Prescriptions		L'état boisé des terrains doit être maintenu. En cas d'abattage d'arbres, ceux-ci i devront être impérativement replantés.	
			Ne sont autorisés que : <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'entretien courant, d'amélioration et de réhabilitation légère (ravalement, réfection de toiture, création d'ouvertures, isolation...) - les exhaussements, décaissement et remodelage de moins d'1 m - l'aménagement des aires de stationnement - L'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logements supplémentaires - la création de réseaux si pas possible ailleurs et si adaptable aux déformations - les travaux augmentant la sécurité des personnes et des biens existants - les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite - les changements de destination sans accroissement vulnérabilité - les extensions de 20m² d'emprise au sol cumulés sans accroissement vulnérabilité - les travaux de maintien en état des infrastructures - l'entretien et la mise aux mises réseaux 	
			La gestion des eaux de ruissellement pluviales et usées ainsi que du réseau de drainage des fondations devra être réalisée dans les règles de l'art afin de les rejeter, sauf impossibilité dûment justifiée, hors de toutes zones sensibles à l'apport d'eau (notamment en dehors du pied de versant) et vers une zone sans enjeu présent et à venir.	
	Préconisations		La réalisation d'une étude géotechnique de stabilité précisant la géométrie des formations et leur caractéristiques géomécaniques et stipulant l'impact du projet sur la stabilité des pentes et les mesures conservatoires nécessaires est fortement conseillée dans les cas suivants: <ul style="list-style-type: none"> * déboisement supérieur à 0,5 ha * modification ou création d'ouvertures sur des bâtiments existants qui entraînent une modification de structure 	
		Pour tous projets pouvant entraîner des hauteurs de décaissement ou de remblaiement supérieures à 2 m, ou comportant plus de 2 niveaux, il est préconisé une étude géotechnique qui visera à évaluer l'impact du projet sur la stabilité des terrains concernés et environnants et définira les moyens de conserver cette stabilité y compris en phase de travaux		
		De même, il est fortement conseillé, lors de la réalisation de retenues d'eau, de piscines et de bassins de faire réaliser une étude définissant les modalités de prise en compte du risque		

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

Prescriptions spécifique à l'aléa « chute de bloc »

Les secteurs concernés sont reportés sur la carte d'aléas correspondante (voir IV – Règlements graphiques : IV.2d3 : Cartes des aléas « chute de bloc »).

Sauf à ce que le risque ait été écarté (voir article 2 des zones concernées), les prescriptions suivantes s'appliquent nonobstant toutes autres dispositions contraires du règlement des zones impactées.

Par ailleurs, il est fortement conseillé de prendre en compte les préconisations ci-dessous.

		Chute de bloc		
		Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Constructions nouvelles	Prescriptions	Sont interdites toutes les constructions, ouvrages ou utilisation du sol y compris les piscines à l'exception : - des annexes non habitables d'une emprise au sol limitée à 20m ² - des clôtures	Sont interdites toutes les constructions, ouvrages ou utilisation du sol y compris les piscines à l'exception : - des clôtures Est interdit également : - le stockage aérien des produits inflammables (citerne gaz/essence...). Ils doivent être enterrés	
		Les accès au terrain en amont, côté falaise, sont limités au strict minimum s'ils ne sont pas pourvus de protection		
Constructions existantes	Prescriptions	<u>Ne sont autorisés que :</u> - les travaux d'entretien courant, d'amélioration et de réhabilitation légère (ravalement, réfection de toiture, création d'ouvertures, isolation...) à l'exception des travaux ayant pour conséquence de créer des ouvertures côté falaise - les exhaussements, décaissement et remodelage de moins d'1 m - L'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logements supplémentaires et/ou n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes exposées ou la vulnérabilité des biens - la création de réseaux si pas possible ailleurs et si adaptable aux déformations - les travaux augmentant la sécurité des personnes et des biens existants - les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite - les changements de destination sans accroissement du nombre de personnes exposées ou de la vulnérabilité des biens - les travaux de maintien en état des infrastructures - l'entretien et la mise aux mises réseaux		
		- les annexes accolées non habitables d'une emprise au sol cumulée limitée à 20m ² - les clôtures		
	Les accès au terrain en amont, côté falaise, sont limités au strict minimum s'ils ne sont pas pourvus de protection			
	Préconisations	Pour tous les ouvrages ou constructions existants, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique afin d'évaluer de manière détaillé l'aléa à l'échelle du site et de définir les dispositions visant à réduire voire diminuer le risque de chute de bloc.		

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

DG 26.- LE RADON

Selon ATMO Bourgogne Franche-Comté (surveillance de la qualité de l'air), le radon est un gaz d'origine naturelle produit à partir de l'uranium contenu dans les sols. Cet élément est surtout présent dans les régions granitiques, volcaniques et uranifères (dont le sous-sol contient de l'uranium). C'est un gaz inodore, incolore et surtout connu pour ses propriétés radioactives.

Présent dans les roches profondes, il s'accumule dans les cavités des exploitations minières (notamment uranium et charbon). Les eaux souterraines peuvent aussi se charger de radon au contact de certaines roches. Celui-ci s'échappe de l'eau dès qu'elle est en contact avec l'air libre, et il est possible d'en retrouver par exemple dans certains puits ou stations thermales. Dans les maisons, les écoles, et les immeubles, les niveaux de radon sont plus élevés car ce gaz, qui pénètre par les fissures des fondations et sous-sols, les passages de canalisations, les joints d'étanchéité, les matériaux poreux... s'accumule dans les espaces fermés (sous-sols, vide-sanitaires, cave, pièces d'habitation...).

La commune de Belfort a un potentiel radon de catégorie 3. (voir annexe V.8.d. : carte d'Estimation du risque d'exhalaison du radon).

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur celles-ci, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

Ce potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les bâtiments, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Ainsi, cela ne signifie pas forcément la concentration présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même construction* située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle sont soumises les constructions.

C'est pourquoi, il est recommandé d'effectuer des mesures et d'aérer régulièrement. Ces mesures sont facultatives pour les habitations mais obligatoires pour certains bâtiments.

Ainsi, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique (articles L.1333-10, R.1333-13 à R.1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon.

Les demandeurs doivent veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du Règlement Sanitaire Départemental.

Les obligations découlant de cet aléa sont explicitées dans la plaquette intitulée « Propriétaires des lieux ouverts au public, connaissez-vous vos obligations ? – Radon en Franche-Comté » annexée au présent PLU (voir doc V.8 – Informations diverses).

DG 27.- RISQUES SISMIQUES

Par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune de Belfort est classée en zone sismique de catégorie 3 (aléa modéré). En conséquence, les constructions et ouvrages doivent respecter les normes techniques imposées par la réglementation en vigueur.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

La plaquette d'information « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » est annexée au présent PLU (annexe V.8.b).

DG 28.- P.P.R.I. (PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS)

Conformément à l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1999, le P.P.R.I. s'applique quel que soit le règlement des zones. Il figure en annexe des Servitudes d'Utilité Publique et est reporté sur les plans de zonage.

DG 29.- SECTEURS EXPOSÉS AU BRUIT

Dans les secteurs d'exposition au bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres tels que définis par arrêté préfectoral et figurant sur le plan des « Périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructure de transport terrestres soumis à prescriptions d'isolement acoustique » (voir annexe V.3. du présent PLU), les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction) doivent respecter des prescriptions d'isolement acoustique lors de la construction de nouveaux bâtiments* (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de santé).

Les secteurs exposés sont reportés sur le plan des contraintes environnementales (voir IV.2.e1 Plan des contraintes environnementales) et en annexes V.3. : Classement des voies sonores.

DG 30.- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.

La présence de certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire de la commune nécessite l'institution de servitudes d'urbanisme afin d'éviter une urbanisation supplémentaire dans des secteurs potentiellement dangereux. Ces servitudes s'appliquent nonobstant les dispositions des zones du PLU concernées.

Ancienne usine à gaz

Conformément à l'arrêté du Préfet du Territoire de Belfort en date du 29 octobre 2002, la zone définie dans le cadre du réaménagement du site de l'ancienne usine à gaz sise rue des usines et reportée au plan de zonage du présent PLU ne pourra être affectée qu'à un usage de parking. Toute construction y est interdite.

Le secteur concerné est également reporté sur le plan des contraintes environnementales (voir IV.2.e1).

DG 31.- SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Plusieurs sites sur la commune sont répertoriés, dans la base de données BASOL du Ministère de la Transition écologique et solidaire, comme pollués ou potentiellement pollués. Leur aménagement doit respecter, outre les règles du présent PLU, les prescriptions de dépollution et/ou restriction d'usage imposées par la DREAL.

Le périmètre des sites concernés est reporté sur le plan des contraintes environnementales (voir IV.2.e1 Plan des contraintes environnementales).

DG 32.- RISQUE DE CHUTES D'ARBRES

Les constructions et ouvrages doivent respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux lisières des forêts soumises au régime forestier.

La limite de ces forêts et de leur lisière inconstructible est appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.

ANNEXE

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

N°	DÉSIGNATION	SUPERFICIE OU EMPRISE *	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement des bords de la Savoureuse (piétons, cyclistes, trame verte)	5.782 m ²	Commune
2	Aménagement de la rue de Marseille	51 m ²	Commune
3	Aménagement de l'étang des Forges (jardins ouvriers)	3.312m ² environ	Commune
4	Liaison Glacis du Château/avenue d'Altkirch	1.514 m ² environ	Commune
5	Aménagement rue de Soissons et carrefour rue des 3 Chênes	2.308 m ²	Commune
6	Liaison Valdoie, le long de la voie ferrée	8.274 m ² environ	Commune
7	Liaison rue de la Paix/prolongement rue Parant	596 m ² largeur 8 m	Commune
8	Élargissement Brisach/Laurencie	201 m ²	Commune
9	Élargissement rue du Sentier	104 m ²	Commune
10	Liaison rue de Colmar/rue du 14 Juillet	130 m ²	Commune
11	Accès à la montée de la Miotte (chemin de la tour)	322 m ² largeur env. 9 m	Commune
12	Parc de stationnement ouvert/As de Carreau	1.258 m ²	Commune
13	Desserte du secteur de la porte du Vallon	607 m ²	Commune
14	Élargissement de la rue d'Avignon Entrée de rue	35 m ² largeur 3 m	Commune
15	Élargissement de l'Avenue d'Altkirch (rue de Danjoutin)	6 m ²	Commune
16	Liaison piétonne rue des Capucins – Faubourg de France	391 m ²	Commune
17	Aménagement de la place des Bourgeois	112 m ²	Commune

N°	DÉSIGNATION	SUPERFICIE OU EMPRISE *	BÉNÉFICIAIRE
18	Agrandissement du cimetière Bellevue	11 079 m ²	Commune
19	Desserte du Champ de Mars	915 m ² largeur 13 m	Commune
20	Élargissement de la rue Bussière	1924 m ²	Commune
21	Aménagement site Jean Moulin (7 rue de Marseille)	175 m ²	Commune
22	Desserte forêt de la Miotte (fg Brisach/limite commune)	145 m ² Largeur 8 m	Commune
23	Liaison avenue d'Altkirch – Ancien site Journet	590 m ² Largeur 12 m	Commune
24	1 rue Champion	3 m ²	Commune
25	Aménagement carrefour Av Jean Moulin/rue Duvernoy	28 m ²	Commune
26	Aménagement carrefour Av Jean Jaurès/rue des Lavandières	10 m ²	Commune
27	Aménagement rue de Saverne	3 m ²	Commune
28	Aménagement de la rue de la Fraternité (n°15 et 21)	46 m ²	Commune
29	Régularisation rue de Vesoul (centre Benoît Frachon)	39 m ²	Commune
30	STEP – Zone de dépotage	2177 m ²	Commune

* valeurs calculées par informatique.