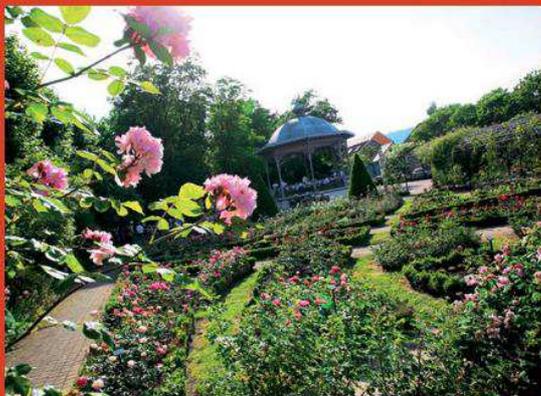
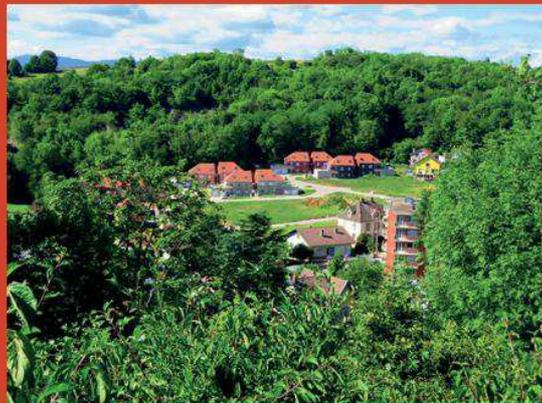


# VILLE DE BELFORT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### TITRE IV.1.d. RÈGLEMENT PAR ZONE



PLU ARRÊTE  
PAR DELIBERATION EN DATE DU X SEPTEMBRE 2019



# RÈGLEMENT PAR ZONE

*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.

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

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</b> .....	<b>7</b>
<b>SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</b> .....	<b>7</b>
UA1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS.....	7
UA 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	7
UA 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	8
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b> .....	<b>9</b>
<b>II.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*</b> .....	<b>9</b>
UA 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES.....	9
UA 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	13
UA 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	15
UA 7.- EMPRISE AU SOL* .....	16
UA 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* .....	16
<b>II.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b> .....	<b>18</b>
UA 9.- ASPECT EXTÉRIEUR.....	18
UA 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	18
UA 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	18
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b> .....	<b>19</b>
UA 12.- ACCÈS ET VOIRIE.....	20
UA 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	20
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	<b>21</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</b> .....	<b>21</b>
UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS .....	21
UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	22
UB 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	23
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b> .....	<b>23</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*</b> .....	<b>23</b>
UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	23

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

UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	27
UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	30
UB 7.- EMPRISE AU SOL* .....	31
UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....	32
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>34</b>
UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR .....	34
UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	34
UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	34
UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE .....	36
UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	36
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>38</b>
<b>SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITÉ .....</b>	<b>38</b>
UC 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITÉS INTERDITS .....	38
UC 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	38
UC 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	39
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....</b>	<b>39</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* .....</b>	<b>39</b>
UC 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	39
UC 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	40
UC 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	40
UC 7.- EMPRISE AU SOL* .....	40
UC 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....	40
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>41</b>
UC 9.- ASPECT EXTÉRIEUR .....	41
UC 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	41
UC 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	42
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>	<b>42</b>
UC 12.- ACCÈS ET VOIRIE .....	42
UC 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	42
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>43</b>
<b>SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITÉ .....</b>	<b>43</b>
UE 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITÉS INTERDITS .....	43
UE 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	44
UE 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	44
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES .....</b>	<b>44</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* et des ouvrages* .....</b>	<b>44</b>
UE 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	45
UE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	45

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

UE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	47
UE 7.- EMPRISE AU SOL* .....	48
UE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....	48
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>50</b>
UE 9.- ASPECT EXTÉRIEUR .....	50
UE 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	50
UE 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	51
<b>Section III – ÉQUIPEMENTS et RÉSEAUX .....</b>	<b>52</b>
UE 12.- ACCÈS ET VOIRIE .....	52
UE 13.- DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	53
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>54</b>
<b>SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>54</b>
UY 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS .....	54
UY 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	54
UY 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	54
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....</b>	<b>55</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....</b>	<b>55</b>
Règles qualitatives alternatives :.....	55
UY 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	55
UY 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	55
UY 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	56
UY 7.- EMPRISE AU SOL* .....	56
UY 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*.....	56
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>57</b>
UY 9.- ASPECT EXTÉRIEUR.....	57
UY 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	57
UY 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	57
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>58</b>
UY 12.- ACCÈS ET VOIRIE.....	58
UY 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	58
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU.....</b>	<b>60</b>
<b>SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>60</b>
UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS .....	60
UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	60
UU ARTICLE 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	61
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....</b>	<b>61</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....</b>	<b>61</b>
Règles qualitatives alternatives :.....	61

---

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

UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	62
UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	66
UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	69
UU ARTICLE 7.- EMPRISE AU SOL* .....	70
UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET OUVRAGES* .....	70
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>71</b>
UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR .....	71
UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	71
UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	71
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>73</b>
UU ARTICLE 12.- ACCÈS ET VOIRIE .....	73
UU ARTICLE 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	73
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....</b>	<b>74</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>74</b>
UL 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS .....	74
UL 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	74
UL 3 . MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	75
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* et des ouvrages*.....</b>	<b>75</b>
UL 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	75
UL 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	75
UL 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	76
UL 7.- EMPRISE AU SOL* .....	76
UL 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....	76
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>77</b>
UL 9.- ASPECT EXTÉRIEUR.....	77
UL 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	77
UL 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	77
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>78</b>
UL 12.- ACCÈS ET VOIRIES.....	78
UL 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	78
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP .....</b>	<b>79</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>79</b>
UP 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS .....	79
UP 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	79
UP ARTICLE 3 . MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	80
<b>SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....</b>	<b>80</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* et des ouvrages*.....</b>	<b>80</b>
UP 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	80

---

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

UP 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	80
UP 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE .....	81
UP 7.- EMPRISE AU SOL* .....	81
UP 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* .....	81
<b>II.2. QUALITÉ urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>81</b>
UP 9.- ASPECT EXTÉRIEUR.....	81
UP 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	81
UP 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	81
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>82</b>
UP 12.- ACCÈS ET VOIRIES.....	82
UP 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	82
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....</b>	<b>83</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>83</b>
N 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS.....	83
N 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, OUVRAGES*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	83
N 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	85
<b>SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....</b>	<b>85</b>
<b>II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* .....</b>	<b>85</b>
N 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX VOIES* PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	86
N 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES* .....	86
N 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* OU DES OUVRAGES* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE* .....	87
N 7.- EMPRISE AU SOL* .....	87
N 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES OUVRAGES*.....	88
<b>II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>89</b>
N 9.- ASPECT EXTÉRIEUR.....	89
N 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	89
N 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	89
<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>90</b>
N 12.- ACCÈS ET VOIRIES.....	90
N 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	90

---

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

La zone UA comprend trois secteurs :

**UA<sub>v</sub>** : la Vieille-Ville,

**UA<sub>a</sub>** : le centre et le quartier Carnot,

**UA<sub>b</sub>** : en partie les faubourgs Jean-Jaurès, de Montbéliard, de Lyon et le quartier du Fourneau.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans cette zone, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

Les grands principes guidant l'aménagement du site de l'ancien hôpital sont précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle N° 2.

### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **UA1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

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

#### **UA 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- 2.2. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

---

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

- 2.3.** Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisport type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.
- 2.4.** Les entrepôts s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- 2.5.** Les stations de lavage de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
- être liées à une station-service,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- 2.6.** Les parkings silos\* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades\* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.
- 2.7. De plus, dans le secteur UAv,** les vérandas\* et sas extérieurs à condition qu'ils n'empiètent pas sur le domaine public\* et qu'ils présentent une architecture soignée et soient réalisés avec la structure la plus fine possible.

### **UA 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 3.1. La destination des constructions\* sur l'axe Gare/Citadelle** est réglementée de manière à assurer un développement harmonieux du commerce et de l'habitat en centre-ville afin d'y préserver une bonne diversité commerciale.

Ainsi, sont interdites le long de l'axe de préservation de la diversité commerciale tel que défini au plan de zonage, les extensions ou implantations nouvelles (y compris par changement d'affectation) des activités citées ci-dessous et dont l'entrée ou la vitrine se situe en rez-de-chaussée des façades\* concernées (les fonds de cour ne sont pas touchés par cette interdiction).

Les activités concernées par le présent article sont, selon la Nomenclature Économique de Synthèse (NES) :

- les industries visées aux catégories EB, EC, ED, EE, EF ; EG et EH (agricoles et alimentaires, de biens de consommation, automobiles, de biens d'équipement, des biens intermédiaires, énergie, construction),
- les agences de voyages (EK08),
- les activités financières (EL),
- les activités immobilières (EM)
- les services aux entreprises visés aux catégories EN2, EN3 et EN4 (activités de conseils et assistance, services opérationnels et recherche et développement) ;
- les activités liées à l'éducation, la santé et l'action sociale (EQ)

- 3.2. La transformation d'un local à usage d'habitation situé au-dessus du 1er étage,** en entrepôt ou en remise, est interdite le long des axes suivants : Faubourg de France, Faubourg des Ancêtres et Faubourg de Montbéliard jusqu'à la rue Kœchlin (à l'exception des activités exercées à domicile).

---

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

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **II.1.VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

#### **UA 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

#### **4.1. IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT\***

- 4.1.1.** Les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,...) doivent, sauf exceptions prévues à l'article 4.2 ci-dessous, être édifiés à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans la mesure où il existe, dans une voie\*, des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement\* des constructions\* ou ouvrages\* existants.

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

- que plus de la moitié du linéaire de la façade\* de chaque niveau soit implantée à l'alignement\* ;
- que l'alignement\* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures\*, murettes, végétation, balcons\*, oriels\* ...).

---

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



## 4.2. IMPLANTATIONS EN RETRAIT\* DE L'ALIGNEMENT\*

**4.2.1.** A l'exception du Faubourg de France et des rives de la Savoureuse, des implantations en retrait\* de l'alignement\* ou en organisation discontinue peuvent être autorisées dans les cas suivants :

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

.que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement,

.que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade\* (hors attiques\*) concernée par l'alignement

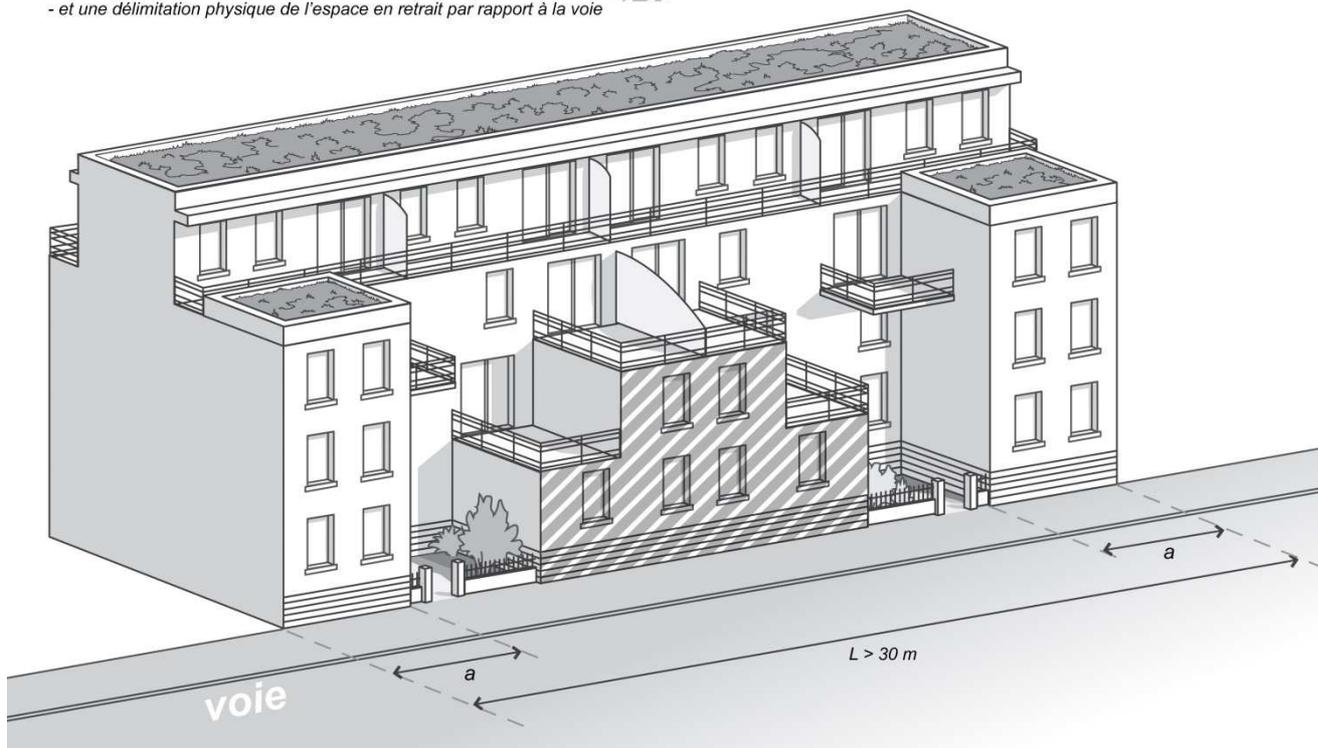
.qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...);

---

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

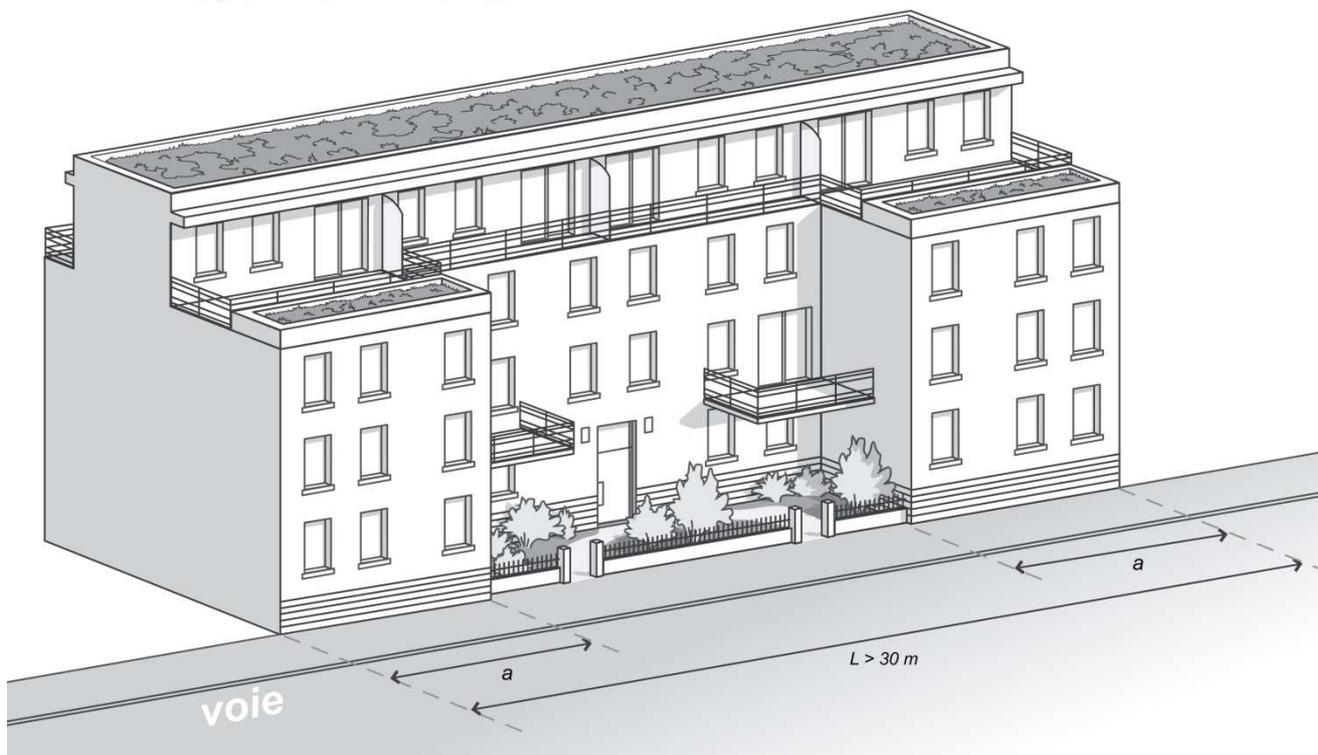
**exemple de construction nouvelle implantée en retrait,** comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % (  ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



**exemple de construction nouvelle implantée en retrait,** comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



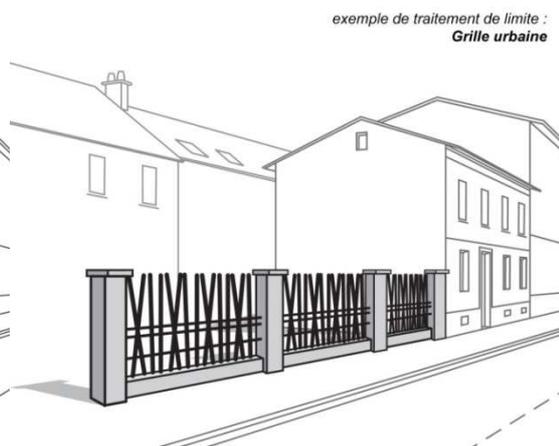
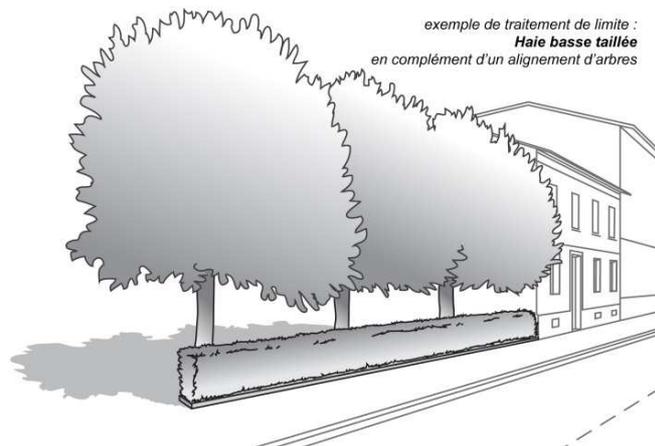
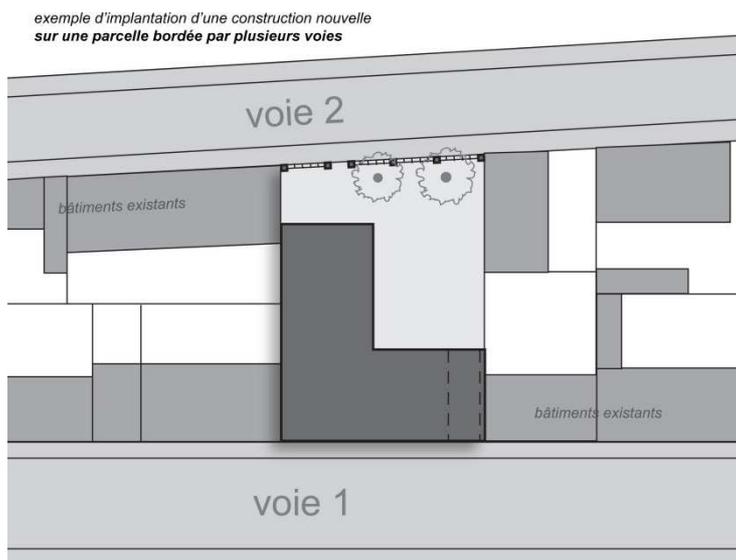
- lorsque le projet de construction ou d'ouvrage\* jouxte un ou des ouvrages\* ou constructions\* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait\* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* existant ;

---

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

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon\*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction\* ou d'un ouvrage\* en 2ème ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*.

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



**4.2.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en deuxième ligne\* par rapport à la construction principale.

**4.2.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

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

## **UA 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

### **5.1. DANS UNE BANDE DE 16 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :**

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

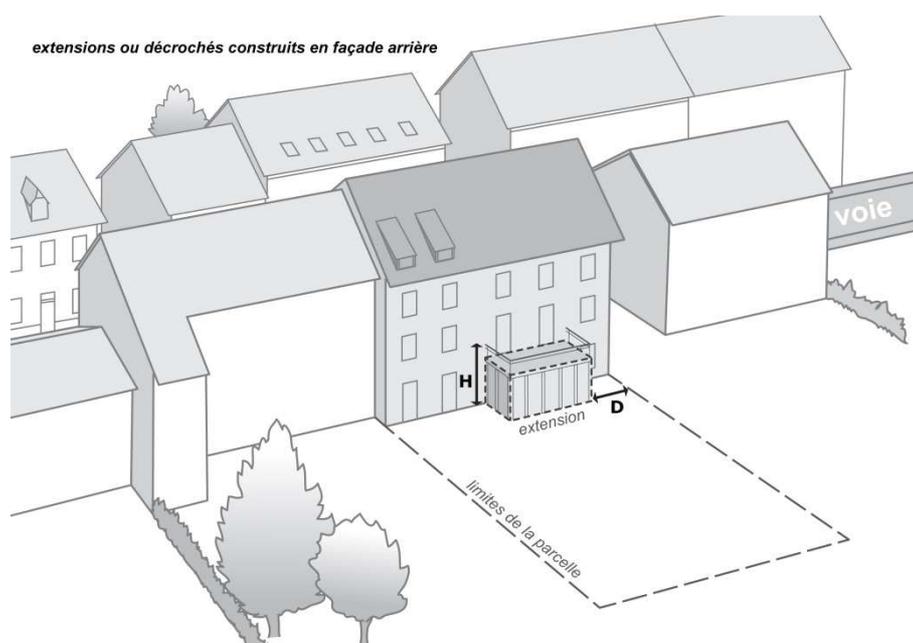
**5.1.1.1.** Sauf exceptions visées aux articles suivants, les constructions\* et ouvrages\* doivent être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

**5.1.1.2.** Les constructions\* ou ouvrages\* édifiés en façade\* de rue\* sont autorisés à s'accoler à l'une des deux limites latérales à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'autre limite dans les cas suivants :

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

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

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales pour le calcul de  $D_{\text{mini}} = H/2$  mini 3 et illustration ci-dessous)*



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

**5.1.1.4.** Les constructions\* ou ouvrages\* édifiés en deuxième ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*, doivent respecter les dispositions de l'article 5.2. ci-dessous.

### **5.1.2. Par rapport au fond de parcelle.**

#### **5.1.2.1. Les constructions\* et ouvrages\* en limite :**

Les constructions\* et ouvrages\* sont autorisés sur limites séparatives\* ou d'emprise publique\* :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou de l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

#### **5.1.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle**

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

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*).**

### **5.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite.**

---

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

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés sur limites séparatives\* ou d'emprise publique\* :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3\text{m}$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

### **5.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs aux limites séparatives\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\*\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **UA 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

*Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies\*.

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

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

---

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

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

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

## **UA 7.- EMPRISE AU SOL\***

### **7.1. SECTEUR UA<sub>v</sub>**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol\* maximale.

### **7.2. SECTEUR UA<sub>a</sub>**

L'emprise au sol\* est limitée à 80% de l'unité foncière\* pour les terrains\* d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

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

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

### **7.3. SECTEUR UA<sub>b</sub>,**

L'emprise au sol\* est limitée :

- pour les unités foncières\* d'une superficie allant jusqu'à 300 m<sup>2</sup> : à 80 % de leur surface ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie comprise entre 300 et 600 m<sup>2</sup> : soit à 70 % de leur surface soit à 240 m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : soit à 60 % de leur surface soit à 420 m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> : soit à 50 % de leur surface soit à 600 m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

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

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

## **UA 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

Les règles de hauteurs minimales ne s'appliquent qu'aux façades sur rue\* des constructions\* et ouvrages\* édifiés en première ligne.

---

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

Dans le cas de droit de vue existant, la construction\* ou l'ouvrage\* peut être exempté des prescriptions concernant les hauteurs minimales à condition de s'en approcher au maximum.

## **8.1. SECTEUR UA<sub>v</sub>**

### **8.1.1 Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+3 : rez-de-chaussée + 3 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) avec la possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables.

### **8.1.2 Hauteur minimale**

La hauteur est fixée à un minimum de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) avec la possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables.

## **8.2. SECTEUR UA<sub>a</sub>**

### **8.1.1. Hauteur maximale**

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

### **8.1.2. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des deux constructions\* voisines situées dans la zone UA<sub>a</sub> et présentant leur façade\* sur le même côté de la voie\*.

Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel\*.

Le long des rives de la Savoureuse ou d'une voie\* bordant la savoureuse, la hauteur minimale autorisée est fixée à R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) (étages droits) avec possibilité de réaliser des combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

## **8.3. SECTEUR UA<sub>b</sub>**

### **8.1.3. Hauteur maximale**

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

### **8.1.4. Hauteur minimale**

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des deux immeubles voisins situées dans la zone UA<sub>b</sub> et présentant leur façade\* sur le même côté de la voie\*. Dans tous les cas, la hauteur minimale est de 6 m (à l'égout du toit) par rapport au terrain naturel\*.

Le long des rives de la Savoureuse ou d'une voie\* bordant la savoureuse, la hauteur minimale autorisée est fixée à R+2 : rez-de-chaussée + 2 étages droits (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser des combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

---

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

## **II.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UA 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UA 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par les Normes de Stationnement.

### **UA 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

##### **11.1.1. Règles quantitatives**

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

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

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

##### **Secteur UAv :**

Aucun coefficient de biotope par surface\* n'est fixé.

##### **Secteur UAa :**

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

##### **Secteur UAb :**

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

##### **11.1.2. Dispositions Particulières**

###### **11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

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

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

#### **11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire. (Dispositions à tester sur constructions\* récentes Sainte Marie et Notre Dame)

#### **11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails en secteur UAb**

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

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

### **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf

- impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...).

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

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

### **UA 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

### **UA 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend quatre secteurs :

**UBa** : les quartiers d'urbanisme collectif,

**UBb** : les quartiers d'habitat des faubourgs,

**UBc** : les quartiers d'habitat diffus.

**UBd** : le secteur du site de l'ancienne laiterie.

Le secteur UBd concerne le site de l'ancienne laiterie, situé entre les rues de Marseille et de la 5ème DB. Ses conditions d'aménagement sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle N° 2.

Ce secteur est concerné par les servitudes de protection des canaux instituées par arrêté préfectoral n°845 en date du 13 avril 1971 et modifié le 18 septembre 2014.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UB, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### **UB 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

##### **1.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)**

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ballastières, affouillements\* et exhaussements\* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).

---

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

- Les multiplexes\*.

## **1.2. EN SECTEUR UBd**

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les stations de lavage de véhicules.

Les constructions\* et ouvrages\* le long de la rue de Marseille, dans l'angle Nord/Ouest, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

Les garages en bande (plus de 2 garages).

## **UB 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS (Y COMPRIS UBd)**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les équipements sportifs non bâtis (par exemple, les terrains multisport type « city stades ») si leur surface ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service,
  - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
  - disposer d'un local fermé pour cet usage.
- Les parkings silos\* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades\* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.
- Les terrains ou emprises repérées en tant que zone de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.

### **2.2. EN SECTEURS UBb et UBc**

La surface de vente ou la surface de plancher\* sont limitées pour les destinations suivantes :

- pour l'artisanat : à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- pour le commerce de détail : à 200m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les services isolés\* c'est-à-dire les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle lorsqu'elles sont isolées : à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **2.3. EN SECTEUR UBd**

Les garages à condition qu'ils soient intégrés dans le volume bâti ou accolés à celui-ci.

---

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

### **UB 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le secteur **UBa** est susceptible de voir se réaliser des transformations dans le cadre de la politique de la ville. Celles-ci doivent être favorables au développement de la mixité fonctionnelle et sociale.

Celles-ci peuvent notamment :

- susciter des démolitions de bâti et des restructurations des espaces publics ou communs,
- susciter des réaménagements de voiries et d'unités foncières\*,
- introduire des constructions d'habitat de type individuel discontinu ou en bande,
- faire évoluer ou créer des activités de proximité à des fins de commerce, d'équipements et de services,
- établir des activités et des services destinés à ouvrir le secteur à d'autres usagers et utilisateurs, sous réserve de préserver le caractère résidentiel existant.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives (hors UBd):**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

### **UB 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

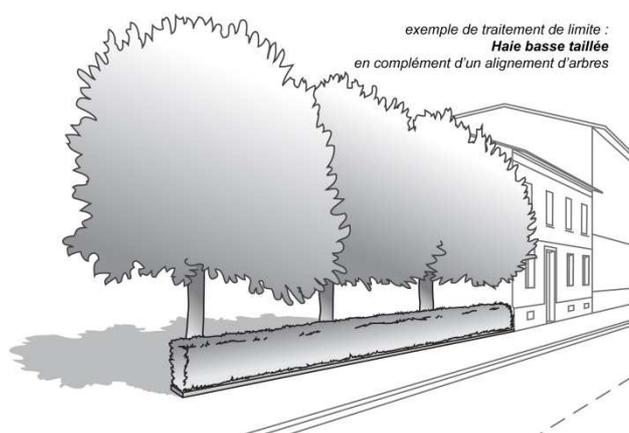
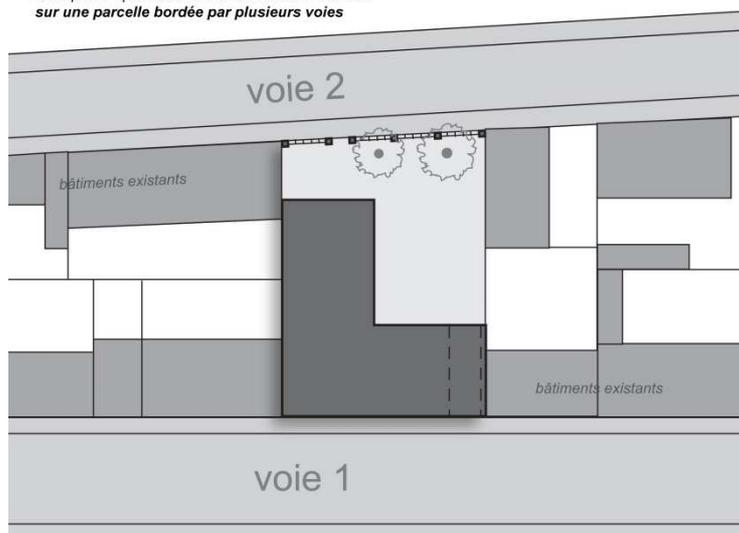
#### **4.1. RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)**

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

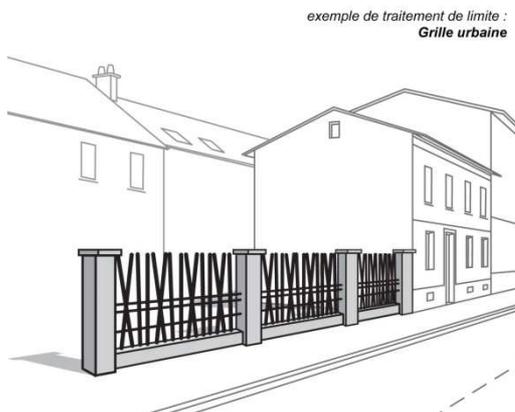
---

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

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



exemple de traitement de limite :  
**Haie basse taillée**  
en complément d'un alignement d'arbres



exemple de traitement de limite :  
**Grille urbaine**

- 4.1.2.** Les annexes isolées (abris de jardin, remises, les garages individuels ou en bande, ....) doivent s'implanter en 2<sup>ème</sup> ligne\* par rapport à la construction\* principale.
- 4.1.3.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c du PLU relatives aux Normes de stationnement.

## **4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBa**

L'implantation des constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants.

## **4.3. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBb**

### **4.3.1. Implantation par rapport à l'alignement\***

Les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande,...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

---

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

Une distance maximale de l'alignement\* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse\*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants, sauf exceptions prévues à l'article 4.3.2.

#### 4.3.2. Implantations en retrait\* de l'alignement de fait\*

Des implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

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

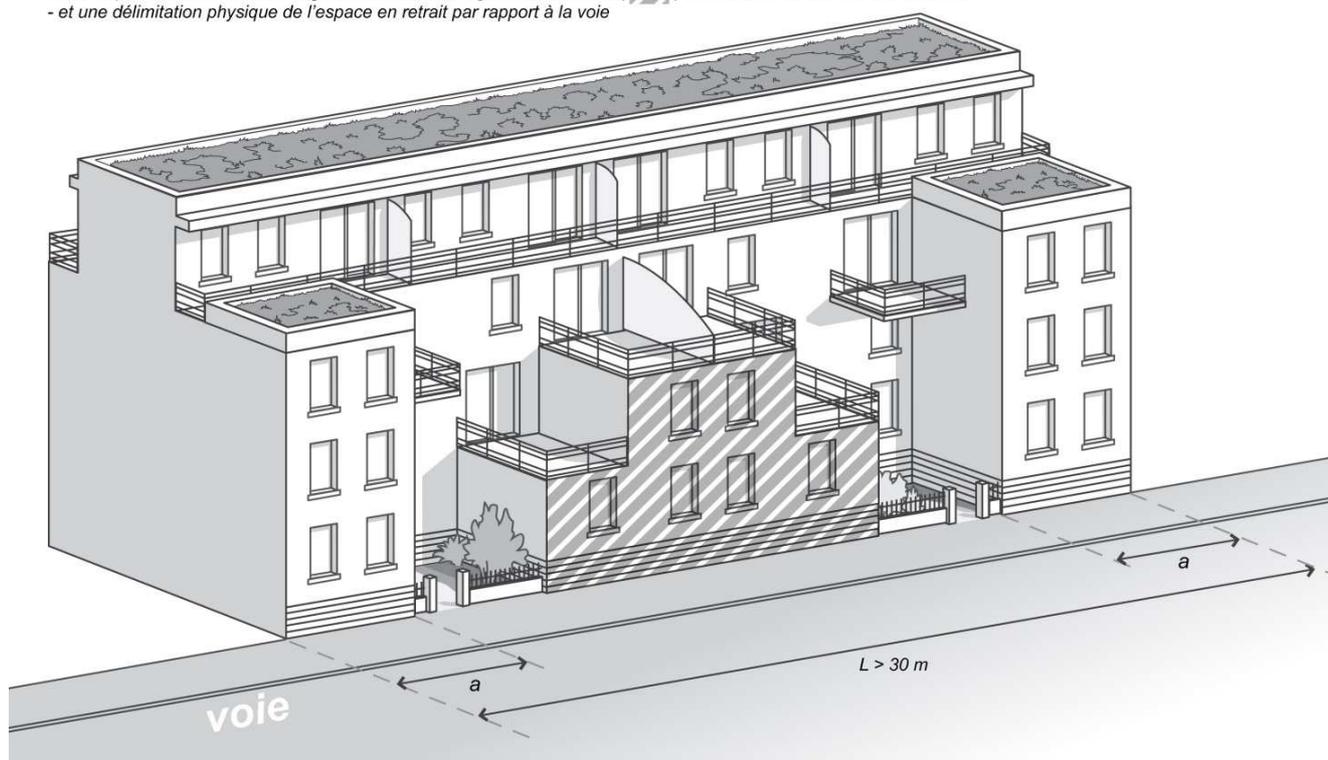
.que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement\*,

.que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade\* (hors attiques\*) concernée par l'alignement\*,

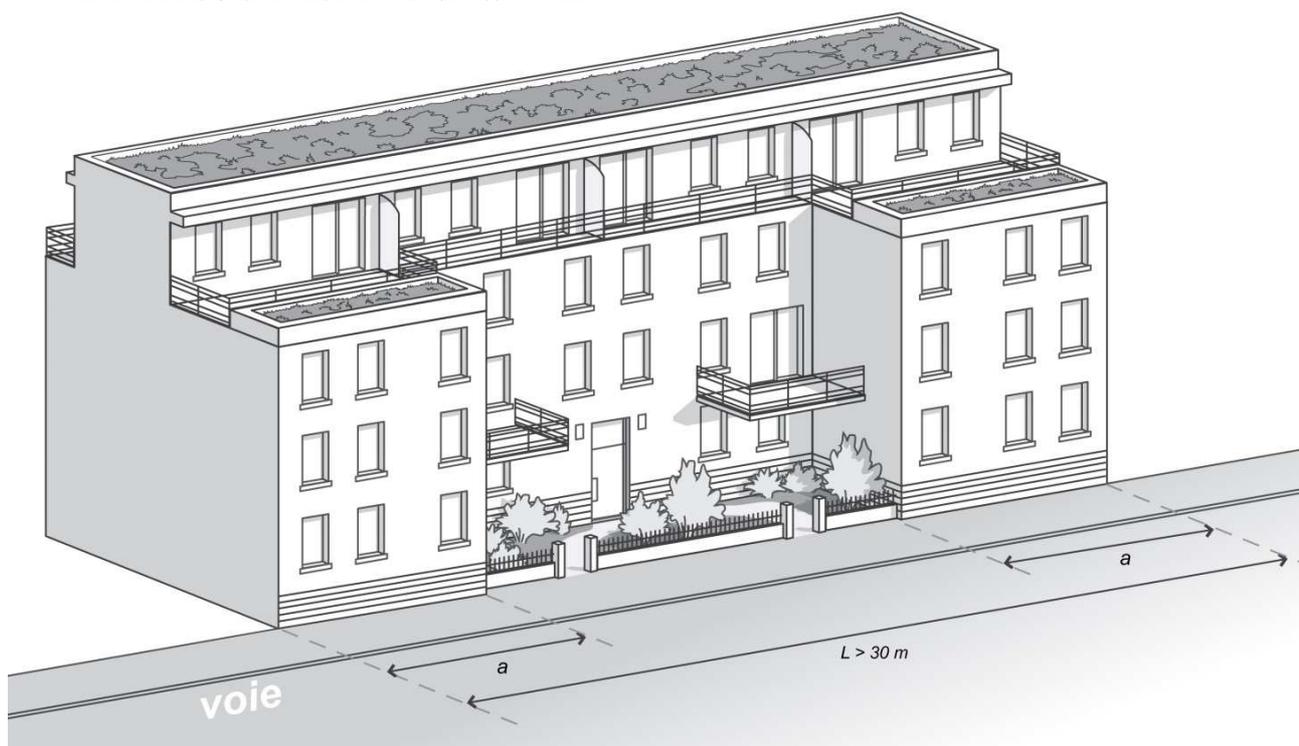
.qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...),

**exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % ( // ), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



**exemple de construction nouvelle implantée en retrait**, comportant :  
- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L  
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



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

#### **4.4. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBc**

Les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes isolées\* (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...), doivent être édifiés à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale de l'alignement\* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse\*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* existantes.

#### **4.5. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UBd**

- 4.5.1.** L'implantation des constructions\* et ouvrages\* doit se faire en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

---

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

- 4.5.2.** Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions\* et ouvrages\*, à l'exception des annexes\* isolées (annexes, remises, garages individuels, ...) doivent être édifiés à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement\* des voies\* publiques ou privées créées à l'intérieur du secteur UBd.
- 4.5.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ...) doivent s'implanter en 2ème ligne\* par rapport à la façade sur rue\*, avec 2 mètres minimum de recul\* par rapport à celle-ci.
- 4.5.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

## **UB 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

### **5.1. SECTEUR UBa**

Tout ouvrage\* ou construction\* doit être implanté par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprises publiques\* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 3 m ( $D_{\text{mini}} = H/2_{\text{mini}} 3 \text{ m}$ ).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

### **5.2. SECTEURS UBb et UBc**

#### **5.2.1 DANS UNE BANDE DE 16 MÈTRES, comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmenté de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :**

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

Dans le secteur UBb

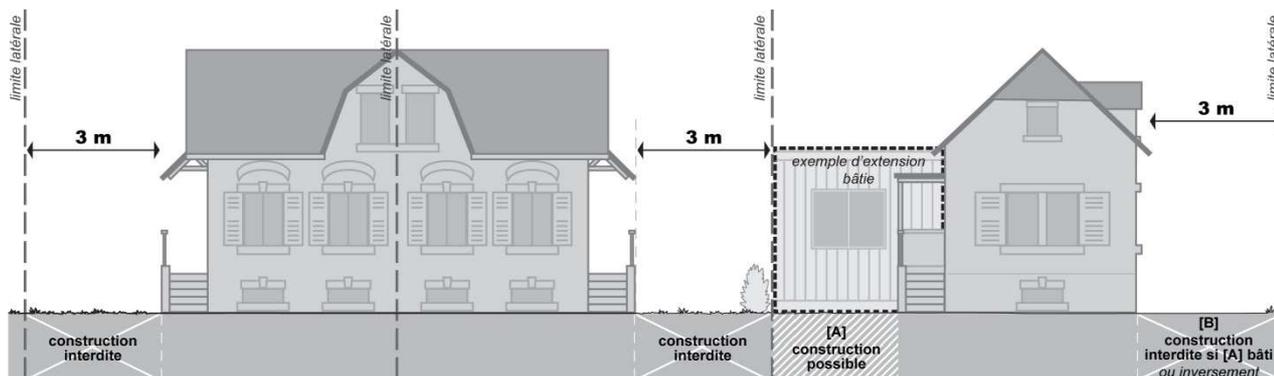
Les constructions\* ou ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction\* ou l'ouvrage\* ne joint pas une limite séparative\* ou d'emprise publique\*, il doit observer la règle  $D=H/2$ , minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\*).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

Dans le secteur UBc

Les constructions\* ou ouvrages\* joignant une limite séparative\* latérale ou d'emprise publique\* sont autorisés à condition qu'un espace minimum de 3 m par rapport à l'autre limite soit observé.



Si la construction\* ou l'ouvrage\* ne joint pas une limite séparative\* ou d'emprise publique\*, il doit observer la règle  $D=H/2$ , minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\*).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

### **5.2.1.2 Par rapport au fond de parcelle**

Les constructions\* ou ouvrages\* en limite :

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3m$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

Les constructions\* ou ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle doivent respecter une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la

construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.2.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 16 MÈTRES, comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*).**

### **5.2.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite**

Les constructions\* ou ouvrages\* en limite sont autorisés sur limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3m$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

### **5.2.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.3. SECTEUR UBd**

Les constructions\* ou ouvrages\* doivent s'implanter en dehors des zones non aedificandi définies au plan des contraintes tel qu'il figure à la fin du règlement de la présente zone.

---

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

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, les constructions\* et ouvrages\* doivent observer la règle  $D=H/2$  minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprise publique\* (D étant la distance entre la construction\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\*).

(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)

## **UB 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairément des baies\*.

### **6.1. SECTEURS UBa, UBb et UBc**

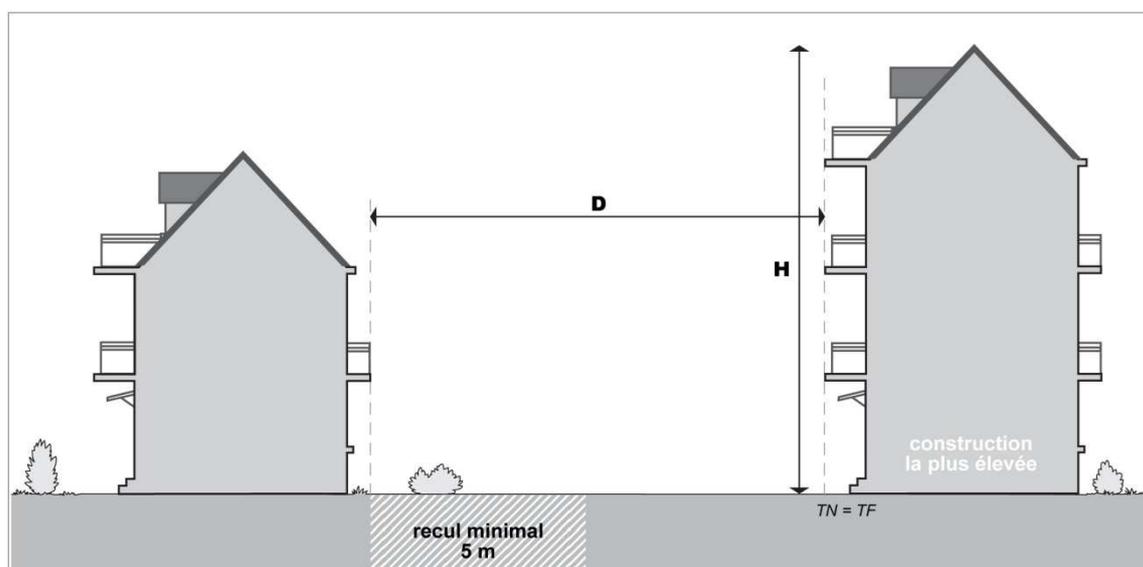
Une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*.

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

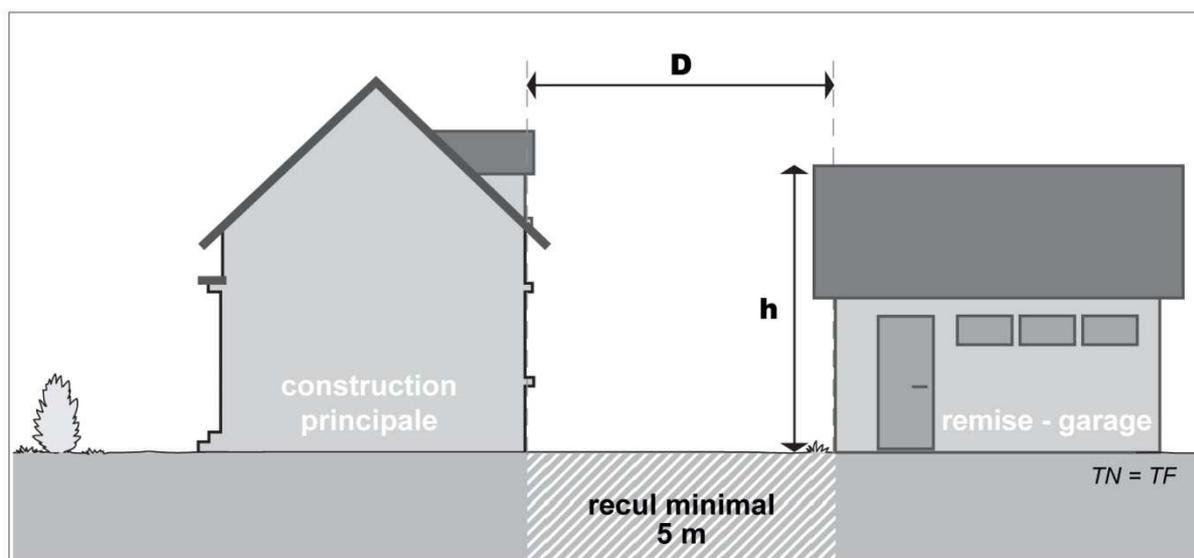
Une distance supérieure à 4m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

### **6.2. SECTEUR UBd**

La distance entre deux constructions\* ou ouvrages\* non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* le plus élevé :  $D > H$  (H étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de la construction\* ou de l'ouvrage\* le plus élevé).



Si l'une des deux constructions\* est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect\* devient  $D=h$  (h étant la hauteur de tout point, hors débords de toit, de ce garage ou remise).



Dans tous les cas, un recul\* minimum de 5 m devra être observé.

### **UB 7.- EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* est régie comme suit :

#### **7.1. POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UB (hors UBd)**

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

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

#### **7.2. SECTEUR UBa**

L'emprise au sol\* est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière\*.

#### **7.3. SECTEUR UBb**

L'emprise au sol\* est limitée :

- pour les unités foncières\* d'une superficie allant jusqu'à 600 m<sup>2</sup> : 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> : soit à 50 % de leur surface soit à 420m<sup>2</sup>. la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

#### **7.4. SECTEUR UBc**

L'emprise au sol\* est limitée à :

- pour les unités foncières\* d'une superficie allant jusqu'à 600 m<sup>2</sup> : à 70 % de la surface ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie allant de 600 m<sup>2</sup> à 1200m<sup>2</sup> : soit à 50 % de leur surface soit à 420m<sup>2</sup>. la plus favorable de ces deux règles s'appliquant ;
- pour les unités foncières\* d'une superficie supérieure à 1.200 m<sup>2</sup> : soit à 40 % de leur surface soit à 600m<sup>2</sup>, la plus favorable de ces deux règles s'appliquant.

---

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

## 7.5. SECTEUR UBd

L'emprise au sol\* est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière\*.

### **UB 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

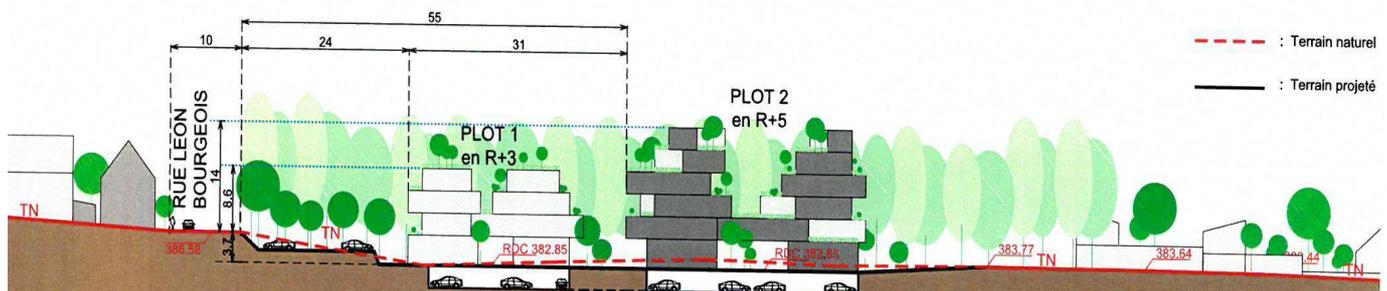
Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.

## 8.1. SECTEUR UBa

### 8.1.1. Dans le secteur UBa contigu à la rue Léon Bourgeois

Les hauteurs sont réglementées comme suit :

- Dans la bande de 55m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions\* ou ouvrages\* ne doit pas dépasser la cote NGF\* : 395.18 hors installations techniques de faible importance (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\*).
- Au-delà de la bande de 55m à compter de la rue Bourgeois, le point le plus haut des constructions\* ou ouvrages\* ne doit pas dépasser la cote NGF\* : 400.58 hors installations techniques de faible importance (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\*).



### 8.1.2. Dans les autres secteurs UBa :

#### 8.1.2.1. Hauteur maximale

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

Deux constructions\* accolées ne peuvent avoir plus de un niveau de différence et ce dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

#### 8.1.2.2. Hauteur relative maximale

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.2. SECTEUR UBb**

### **8.2.1. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

### **8.2.2. Hauteur relative maximale**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.3. SECTEUR UBc**

### **8.3.1. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou un niveau d'attique\*.

Dans le cas de constructions\* édifiées en continu, et lorsque l'immeuble existant contigu est plus élevé, des règles différentes peuvent être appliquées. Cependant, la hauteur du nouvel immeuble doit être au moins inférieure de un niveau par rapport à la construction\* existante.

### **8.3.2. Hauteur relative maximale**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  par rapport à l'alignement\* opposé si les constructions\* ou ouvrage\* sont implantés à l'alignement\*, ou par rapport à la marge de recul\* d'implantation des constructions\* ou ouvrages\* opposés au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou l'ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **8.4. SECTEUR UBd**

### **8.4.1. Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions\* ou ouvrage\* est limitée au niveau de la cote NGF\* 375,78.

Dans l'angle nord-est du secteur UBd, correspondant au cône de vue délimité dans l'orientation d'aménagement et reporté au plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone, la hauteur des constructions\* ou ouvrages\* est limitée au niveau de la cote NGF\* 370,00.

---

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

Dans tous les cas, les deux hauteurs absolues fixées ci-dessus incluent les ouvrages\* indispensables et de faible emprise tels que les installations de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps\*, acrotères\*, etc... Seules les souches de cheminée peuvent, hors cône de vue, être autorisées à dépasser la hauteur absolue. Dans ce cas, elles doivent être bien proportionnées, simples et le plus discrètes possible.

#### **8.4.2. Hauteur maximale**

La hauteur maximale autorisée est de R+2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* aménageables ou d'attique\*.

Le retrait de l'attique\* par rapport à la façade\* principale devra être au minimum de 1,20 mètre. La hauteur sous plafond de l'attique\* ne devra pas excéder celle d'un étage courant.

Toutefois, le long de la Rue Bussière, sur une profondeur de 10 mètres (voir plan des contraintes à la fin du présent règlement de zone), les bâtiments\* doivent respecter une hauteur maximale de R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles\* ou d'attique\*.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UB 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UB 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par les normes de stationnement.

### **UB 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

##### **11.1.1. Règles quantitative**

Le coefficient de biotope par surface (CBS)\* imposée ci-dessous doit être réalisées, sauf dispositions contraires, par le biais:

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

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

#### **Secteur UBa :**

Les unités foncières\* doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\*.

#### **Secteur UBb :**

---

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

- les unités foncières\* inférieures à 600m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 25% de l'unité foncière\* avec 20% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* supérieures à 600m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\*.

#### **Secteur UBc :**

- les unités foncières\* inférieures à 600m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* de 25% de l'unité foncière\* avec 20% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* comprises entre 600m<sup>2</sup> et 1200m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 40% de l'unité foncière\* avec 30% en pleine terre\* ;
- les unités foncières\* supérieures à 1200m<sup>2</sup> doivent disposer d'un coefficient de biotope par surface\* équivalant à 50% de l'unité foncière\* avec 40% en pleine terre\*.

#### **Secteur UBd :**

Le CBS\* n'est pas réglementé.

### **11.1.2. Dispositions particulières**

#### **11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire. (**Dispositions à tester sur constructions\* récentes Sainte Marie et Notre Dame**)

#### **11.1.2.3. Activités d'artisanat et de commerce de détails**

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

---

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

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

## **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

### **11.2.1. Sur l'ensemble des secteurs (y compris UBd)**

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

**11.2.1.2.** Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...)
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...)

### **11.2.1. En secteur UBd**

**11.2.2.1.** Les surfaces libres de toute construction\* ou ouvrages\* et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière doivent être traitées en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain\*.

**11.2.2.2.** Toute forme de talus conservé ou modifié, le long de la rue de la 5ème DB, doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné (espaces verts, plantations,...)

**11.2.2.3.** Dans le cône de vue mentionné dans l'orientation d'aménagement sectorielle n°1 et au plan des contraintes figurant à la fin du règlement de la présente zone, les aménagements et plantations doivent respecter la cote NGF\* 370,00.

**11.2.2.4.** En frange sud, l'espace resté libre entre la limite du secteur UBb et les constructions\* ou ouvrages\*, doit faire l'objet du même traitement paysager que celui imposé à l'article ci-dessus. Cet aménagement pourra inclure une voirie.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UB 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

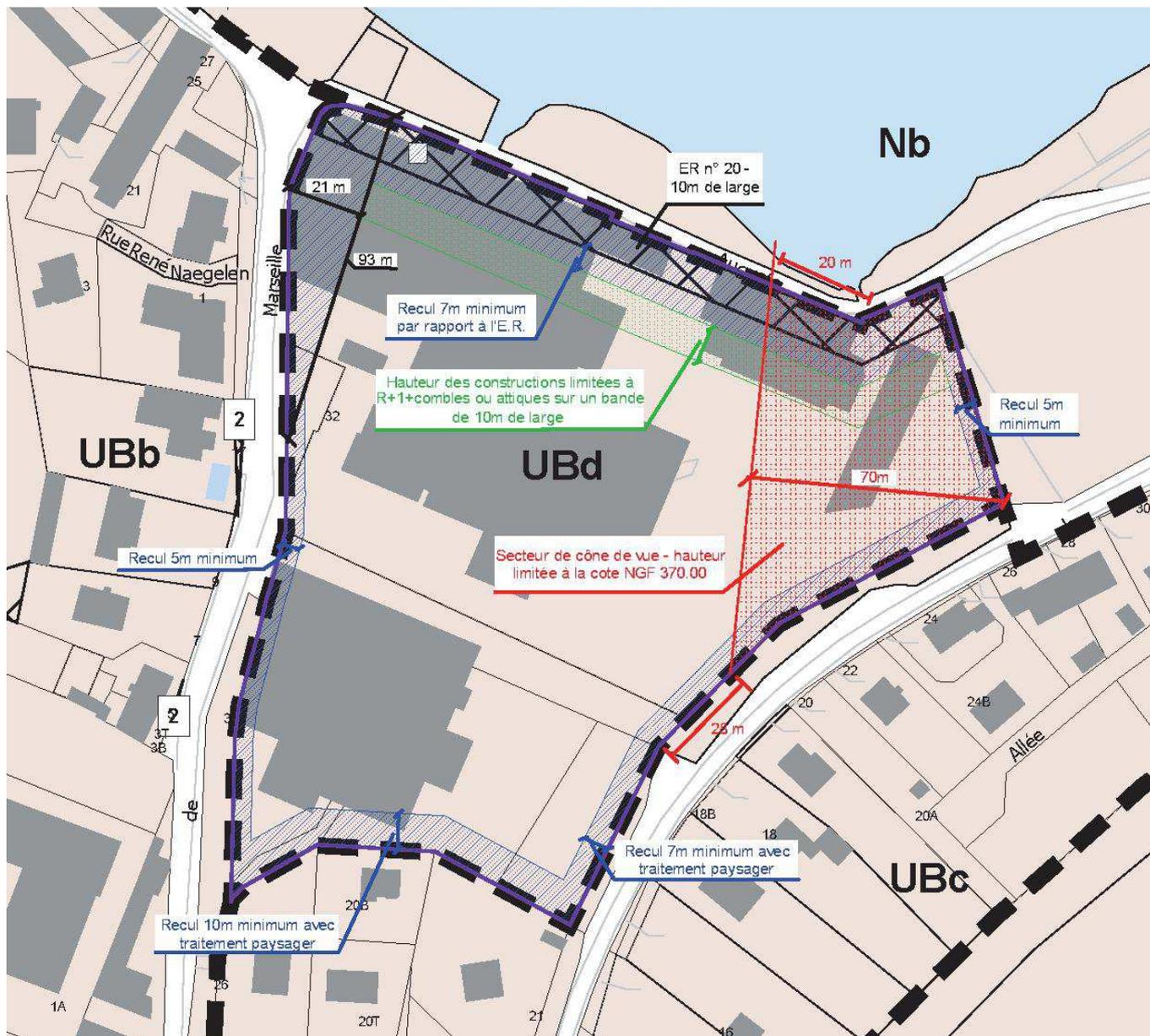
### **UB 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

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

## PLAN DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES SECTEUR UBd



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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UC, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **UC 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

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

#### **UC 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition d'une bonne intégration architecturale.
- 2.2. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.
- 2.3. Les équipements sportifs s'ils sont compacts ou bâtis.
- 2.4. Les entrepôts, s'ils sont liés à des commerces ou à des activités implantés dans le quartier et sous réserve de bonnes conditions d'accès et d'une bonne intégration architecturale.
- 2.5. Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
  - être liées à une station-service,

---

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

- n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
- disposer d'un local fermé pour cet usage.

**2.6.** Les parking silos\* s'ils font l'objet d'une architecture soignée visant à garantir leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager. De plus, le traitement des façades\* doit permettre de minimiser l'impact visuel des nez de dalle et des véhicules. Ils sont interdits sur les rives de la Savoureuse.

**2.7.** Les terrains ou emprises repérées en tant que zone de stationnement sur le plan de zonage ne peuvent recevoir aucune affectation autre que le stationnement.

### **UC 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le plan de zonage spécifique de cette zone prévoit, de par la configuration des îlots, la mixité de typologie des habitats (habitat individuel et habitat collectif). De plus, les espaces prévus pour les circulations encouragent la mixité fonctionnelle des espaces publics avec de nombreuses circulations douces (piétonnes, cycles...) potentielles.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

### **UC 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

#### **4.1. PLAN DES ALIGNEMENTS\* DE REFERENCE**

L'alignement\* des constructions\* et des ouvrages\* par rapport aux emprises publiques\* est défini par le plan de zonage.

---

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

## **4.2. SAILLIE\* PAR RAPPORT AU PLAN D'ALIGNEMENT\***

**4.2.1.** Par exception à l'article 19 des Dispositions Générales (DG), les rez-de-chaussée et le premier étage des constructions\* ne doivent présenter aucune saillie\* (tout élément d'architecture ou d'équipement dépassant du nu du bâtiment à l'exception des débords de toiture et des enseignes drapeaux) sur le domaine public\*.

**4.2.2.** Les prescriptions définies à l'article 19 des DG s'appliquent au-delà du premier étage.

## **4.3. RETRAITS\* PAR RAPPORT AU PLAN D'ALIGNEMENT\***

**4.3.1.** Les rez-de-chaussée peuvent représenter un retrait\* par rapport au domaine public\*, ce retrait\* ne devant pas excéder 2 m. Dans ce cas, la limite de domanialité doit être matérialisée.

**4.3.2.** Au-delà du rez-de-chaussée, les retraits\* ne doivent pas excéder 2 m par rapport à l'alignement du rez-de-chaussée.

**4.3.3.** En cas de retrait\*, cette surface doit contenir les regards et les édicules recevant les coffrets (EDF, GDF, câble, PTT, AEP). L'insertion de ces équipements doit être conforme à l'article 1.7 des Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

## **UC 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

L'implantation des constructions\* et des ouvrages\* par rapport aux emprises publiques\* et aux limites séparatives\* est définie par le plan de zonage.

Chaque façade\* assujettie à l'alignement\* aux limites séparatives\* devra être édifiée dans le plan d'alignement défini par le plan de zonage. Néanmoins, un maximum de 20 % de la surface totale de cette façade\* peut être construit en retrait\* du plan d'alignement. Le retrait\* doit être accessible pour son entretien.

## **UC 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

La distance entre deux constructions\* ou ouvrages\* non contigus n'est pas réglementée.

## **UC 7.- EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* maximum des surfaces est définie par le plan de zonage. En dehors de l'aire définie, aucune construction\* (ou ouvrage\*) n'est autorisée.

## **UC 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

### **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale autorisée est de R+4 : rez-de-chaussée + 4 niveaux d'étage droit (avec ou sans retrait\*) avec possibilité de réaliser un niveau de comble\* aménageable ou un volume en attique\* dont l'emprise en surface habitable sera égale au maximum à 50 % de l'emprise au sol\* de la construction\*.

---

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

En cas d'attique\*, la distance de celui-ci par rapport à l'alignement de la façade\* des étages droits doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade\* du volume en retrait.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des façades\* à l'égout du toit ou à l'acrotère\* des constructions\* ou ouvrages\* est de 15 m mesurée à partir de la cote de référence de la parcelle.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UC 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP)

### **UC 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les dispositions générales des normes de stationnement s'appliquent. Cependant, en ce qui concerne le nombre minimum de place exigé, ce sont les règles suivantes qui doivent être respectées :

#### **10.1. LOGEMENT :**

Pour chaque logement :

- 1 place VL jusqu'à 2 pièces,
- 1,5 places VL pour 3 pièces,
- 2 places VL à partir de 4 pièces,
- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les deux roues.

Les stationnements couverts hors emprise des constructions\* ou ouvrages\* doivent être réalisés dans l'emprise des stationnements couverts indiquée au plan de zonage.

Par ailleurs, au moins la moitié des places de stationnements doit se trouver dans l'emprise des bâtiments (à l'exception de l'îlot\* 16 qui peut répondre à ses besoins de stationnement hors parcelle).

#### **10.2. COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

Pour les surfaces de vente de moins de 80 m<sup>2</sup>, pas de place demandée.

Pour les surfaces de vente de plus de 80 m<sup>2</sup>, le nombre de place doit correspondre au besoin de l'opération.

#### **10.3. INDUSTRIE :**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser, par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de Plancher\* est de :

- 2 places VL,
- 2 places 2 roues.

Par ailleurs, doivent être prévues les places nécessaires aux véhicules utilitaires et aux visiteurs, en fonction de la fréquentation attendue.

#### **10.4. BUREAU :**

1 place VL et 1 place 2 roues par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\*.

#### **10.5. HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :**

1 place VL pour 2 chambres.

---

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

Pour les autres destinations ou sous destinations, il convient de se référer au tableau des normes de stationnement.

### **UC 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

Non réglementé

#### **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

La plantation minimum d'un arbre de haute tige est obligatoire pour chaque parcelle d'habitat individuel et pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre par opération pour les autres constructions\* ou ouvrages\*. Un arbre doit être planté entre les stationnements à raison d'un arbre toutes les 4 places.

<b>SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>
---

### **UC 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

### **UC 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend deux secteurs :

- **Secteur UEa :** quartiers à vocation commerciale dominante, (zone UEa entrée Sud, zone UEa de la Justice, zone UEa du nord de l'avenue Jean-Jaurès...)
- **Secteur UEb :** quartier à vocation économique et productive dominante : Hauts de Belfort et Nord de la zone d'activité de la justice.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP), présents dans la zone UE, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### **UE 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

##### **1.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE**

- 1.1.1.** L'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.2.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- 1.1.4.** Les ballastières, affouillements\* et exhaussements\* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- 1.1.5.** Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
- 1.1.6.** Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.
- 1.1.7.** L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des extensions d'installations existantes, et d'installations permettant de réduire les nuisances de celles-ci et n'entraînant pas de nouvelles nuisances.

##### **1.2. SECTEURS UEa entrée Sud :**

- L'industrie.

##### **1.3. SECTEUR UEa de la Justice**

- Les constructions\* à usage de commerce de détail dont la surface de plancher\* excède 3 000 m<sup>2</sup> ou dont la surface de vente excède 1 500 m<sup>2</sup>.

---

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

## **UE 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE**

Les constructions\* à usage d'habitation sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes:

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone (logement de fonction, direction, gardiennage) et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment\* de l'activité lui-même (exception faite pour les postes de gardiennage),
- que ce soit dans le cadre d'évolutions limitées ou d'améliorations d'habitations existantes,
- que ce soit dans le cadre de changements de destination, pour tout ou partie de bâtiments\*, sous réserve d'une bonne intégration au contexte local.

### **2.2. SECTEUR UEa :**

**2.2.1.** Les entrepôts et dépôts, même non nuisants, sous réserve qu'ils s'intègrent à une construction\* artisanale ou commerciale du secteur.

**2.2.2.** Les stations de lavage de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :  
- être liées à une station-service,  
- n'accueillir qu'un véhicule à la fois,  
- disposer d'un local fermé pour cet usage.

## **UE 3.- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

<h2><b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></h2>
--

## **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

### **Règles qualitatives alternatives (hors UBd):**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

---

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

- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

## **UE 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

### **4.1. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UEa**

Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

Une distance maximale de l'alignement\* peut cependant être exigée afin d'éviter au maximum l'effet de dent creuse\*.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants.

### **4.2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UEb**

#### **4.2.1. Règles applicables à l'ensemble de la zone UEb**

Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance minimum de 8 mètres de l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer, sauf exceptions visées à l'article 4.2.2.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie\* des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement des constructions\* ou ouvrages\* existants.

#### **4.2.2. Entre les deux giratoires de la zone d'activités des Hauts de Belfort**

Entre les deux giratoires de la zone d'activités des Hauts de Belfort, les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés à une distance minimum de 14.5 mètres de l'alignement de la rue Xavier Bichat.

Toute façade\* concernée par cet alignement\* devra être édifiée :

- pour les deux tiers au minimum sur celui-ci, pour les façades\* droites,
- au minimum pour un point de tangente, dans le cas de façades\* arrondies ou irrégulières.

Le débord ou le retrait autorisé pour les parties de façade\* non alignées sera au maximum de 5 m.

## **UE 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

### **5.1. LES CONSTRUCTIONS\* OU OUVRAGES\* EN LIMITE**

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

- la construction\* ou l'ouvrage\* projeté est adossé\* à une construction\* ou un ouvrage\* existant sur le fond voisin ou à un mur en bon état,

---

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

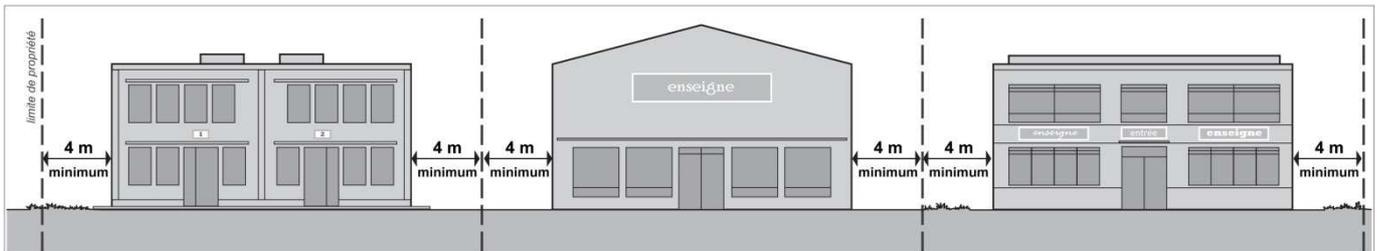
- la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* à créer est égale ou inférieure à celle du mur ou de la construction\* permettant l'adossement,
- les mesures indispensables sont prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation,
- que la construction\*, l'ouvrage\* ou le mur existant sur le fond voisin et permettant l'adossement ne se situe pas en zone UA ou UB.

## 5.2. LES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\* NON JOINTIFS À LA LIMITE SÉPARATIVE\* OU D'EMPRISE PUBLIQUE\*.

### 5.2.1. SECTEUR UEa

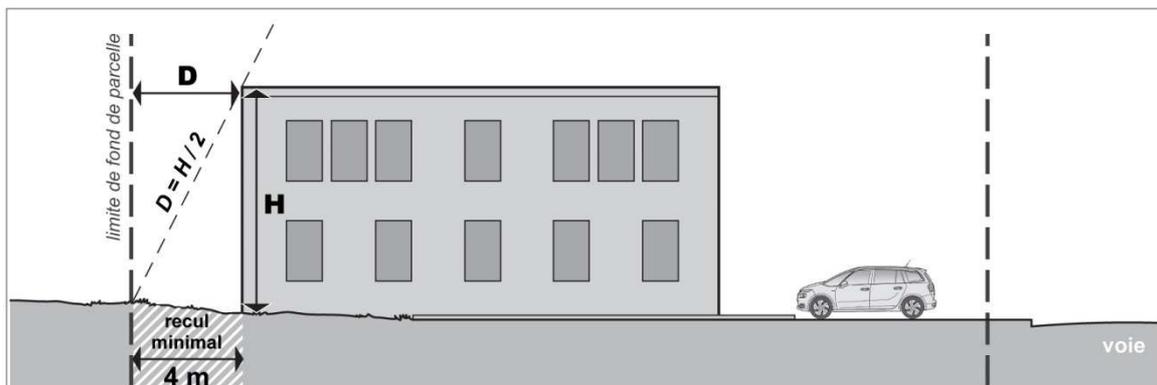
#### 5.2.1.1. Par rapport aux limites latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\*, hors débords de toit, avec les limites séparatives\* et d'emprises publiques\* est fixée à 4 m.

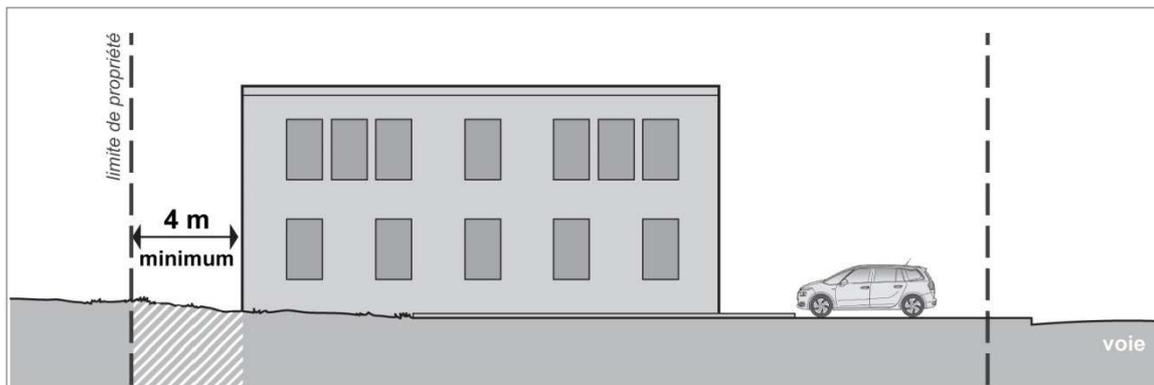


#### 5.2.1.2. Par rapport au fond de parcelle

A l'exception des terrains\* compris dans la zone d'activités de la Justice, tout ouvrage\* ou construction\* nouveau situé en secteur UEa doit être implanté par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprises publiques\* à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 4 m ( $D \text{ mini} = H/2 \text{ mini } 4 \text{ m}$ ).

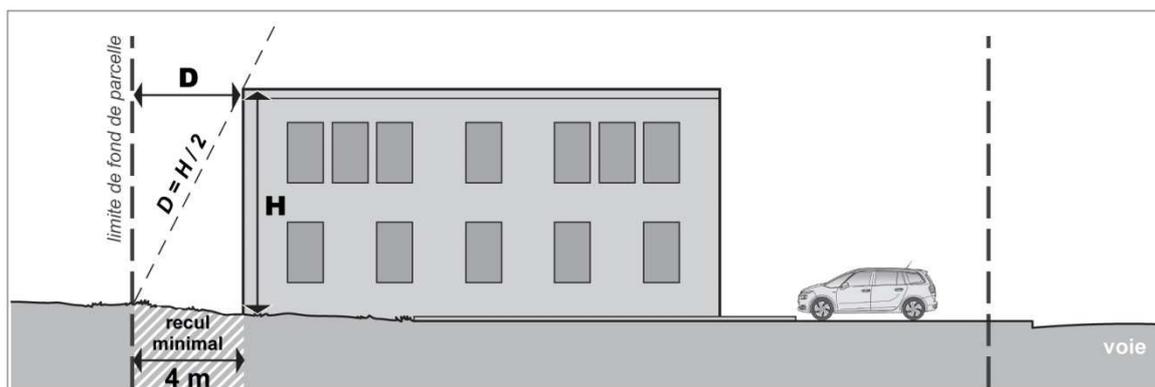


Sur les terrains en secteur UEa de la zone d'activités de la Justice, la distance horizontale de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\*, hors débords de toit, avec les limites de fond de parcelle est fixée à 4 m.



### 5.2.2. SECTEUR UEb

Tout ouvrage\* ou construction\* nouveau doit être implanté par rapport aux limites séparatives\* ou d'emprises publiques à une distance D au moins égale à la moitié de sa hauteur H, sans jamais être inférieure à 4 m ( $D_{\text{mini}} = H/2 \text{ mini } 4 \text{ m}$ ).



### **UE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies\*.

Dans tous les cas, une distance minimale de 4 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

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

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

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

## **UE 7.- EMPRISE AU SOL\***

### **7.1. SECTEUR UEa :**

Le coefficient d'emprise au sol\* ne peut excéder :

- 45 % de l'unité foncière\* pour le secteur UEa compris dans la zone d'activité de la Justice,
- 70 % de la surface de l'unité foncière\* dans les autres secteurs UEa.

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

### **7.2. SECTEUR UEb :**

Le coefficient d'emprise au sol\* ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière\*.

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

## **UE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales.*

### **8.1. SECTEUR UEa :**

#### **8.1.1. Dans le secteur UEa compris dans la zone d'activité de la Justice,**

La hauteur totale\* autorisée est de **9 mètres**.

Compte tenu de la configuration topographique du site (terrains en pente), cette hauteur se mesure en volume capable parallèle au terrain naturel\*.

Au-dessus de cette hauteur totale\* prescrite, seuls des ouvrages techniques strictement indispensables et de faible importance sont autorisés (ventilation. souches de cheminée, etc...).

#### **8.1.2. Dans les autres secteurs UEa,**

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

### **8.2. SECTEUR UEb :**

La hauteur totale\* est limitée à 9 mètres. Compte tenu de la configuration topographique du site (terrains\* en pente), cette hauteur se mesure en volume capable parallèle au terrain naturel\*.

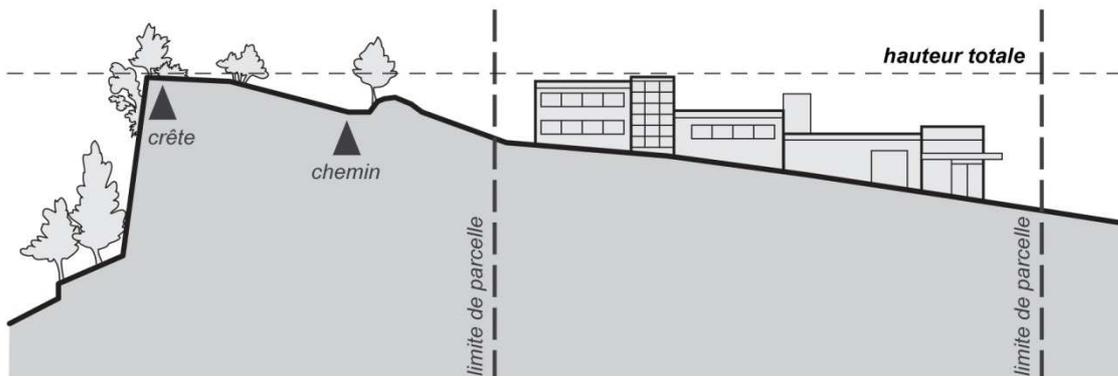
Au-dessus de cette hauteur totale\* prescrite, seuls des ouvrages\* techniques strictement indispensables et de faible importance sont autorisés (ventilation. souches de cheminée, etc...).

Pour les constructions\* et ouvrages\* situés en contre-bas du chemin de crête de la Justice, la hauteur doit par ailleurs respecter les croquis ci-dessous.

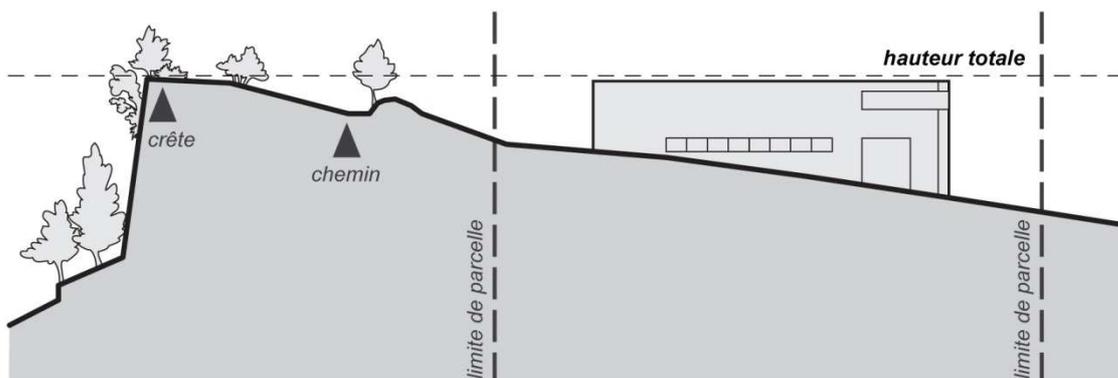
---

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

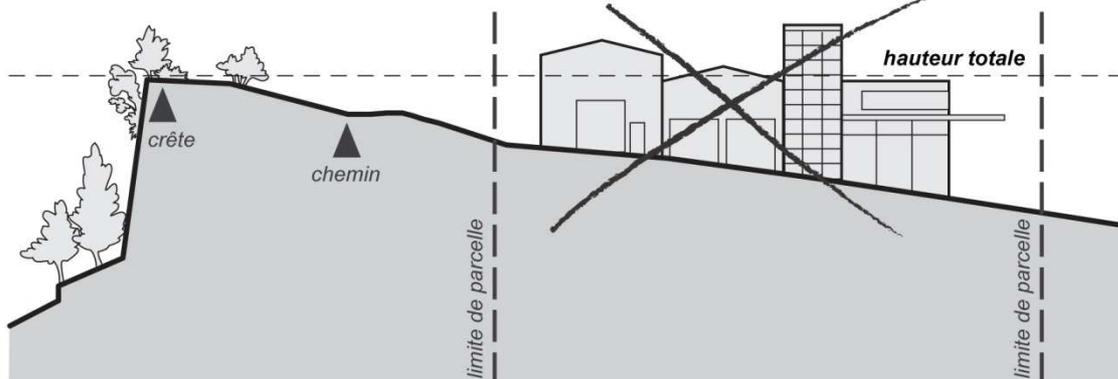
**Oui**



**Oui**



**Non**



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

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UE 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Ces règles sont édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) sauf prescriptions particulièrement expressément prévues par les dispositions suivantes.

#### **9.1. RÈGLES PARTICULIÈRES AUX SECTEURS UE SITUÉS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ DE LA JUSTICE ET DES HAUTS DE BELFORT.**

Par dérogation à l'article 3.4 des PAP, les clôtures\* situées aux Glacis en secteur UEa, pour partie, et en UEb doivent respecter les dispositions suivantes.

##### **9.1.1. Partie Est de la zone UEb (à l'Est de la rue Cassin) :**

La clôture\* est obligatoirement en treillis soudé, de couleur blanche et d'une hauteur de 1,80 m.

L'accompagnement des grilles par une haie vive, continue ou discontinue, est autorisé, à condition que la haie soit constituée de deux lignes de plantations disposées en quinconce. Sur l'avenue Bichat, ces haies doivent être conçues de manière à permettre aux conducteurs d'identifier facilement les bâtiments répartis de part et d'autre de la voie (hauteur réduite, discontinuité de l'alignement\*...).

##### **9.1.2. Partie ouest de la zone UEb (à l'ouest de la rue Cassin) et la partie au nord de l'avenue Mendes France de la zone UEa :**

Le mur bahut des clôtures\* est limité à 1,10 maximum. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur, et doublée d'une haie d'arbustes d'essences locales qui pourront être utilisées en composition.

La partie au sud de l'avenue Mendes France de la zone UEa est régie par l'article 3.4 des PAP en ce qui concerne les clôtures\*.

#### **9.2. RÈGLES PARTICULIÈRES AU SECTEUR UEa « ENTRÉE SUD » :**

Dans le secteur UEa de l'entrée Sud (terrains\* situés entre la voie ferrée et la rue de Danjoutin), les façades\* des bâtiments\* d'activité (artisanale, commerciale, bureaux,...) doivent comporter au maximum 50 % de bardages industriels (métal ou plastique) et un minimum de 20 % de surfaces vitrées (calculé sur la surface globale des façades\* de chaque bâtiment\*).

Les parties des constructions\* ou ouvrages\* en franchissement de la Savoureuse, ou les constructions\* ou ouvrages\* situés à moins de 3 m de ses berges, doivent permettre la lisibilité de la rivière et la perception de l'éclairage naturel.

La hauteur des parties opaques des constructions\* ou ouvrages\* en franchissement de la Savoureuse est limitée à 4 m.

### **UE 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les dispositions des normes de stationnement s'appliquent ainsi que les prescriptions suivantes.

**Dans les secteurs UEa de la zone d'activité de la Justice et UEb, un nombre de place de stationnement plus important peut être imposé en fonction des besoins de l'opération, ces secteurs ne comportant pas de stationnement public.**

---

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

**Dans le secteur UEa de la zone d'activités de la Justice**, le stationnement dans les marges de recul des constructions le long des voiries principales d'accès et de desserte du secteur est interdit.

## **UE 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

#### **11.1.1. Règles quantitatives**

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

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

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des DG.

#### **Secteur UEa :**

Les unités foncières doivent disposer d'un CBS\* au moins égale à 15% de l'unité foncière\* sans minimum de pleine terre\*. Il est porté à 30% pour le secteur UEa des Glacis.

#### **Secteur UEb :**

Les unités foncières doivent disposer d'un CBS\* au moins égale à 20% de l'unité foncière\* sans minimum de pleine terre\*.

#### **11.1.2. Dispositions particulières**

##### **11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.

- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.

- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements

---

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

extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent pas avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire. (Dispositions à tester sur constructions\* récentes Sainte Marie et Notre Dame)

## **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

### **11.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- 11.2.1.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul des constructions\* et ouvrages\* par rapport à l'alignement\* et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées, plantées d'arbres de haute tige et d'essences locales.
- 11.2.1.2.** Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple, ...).
- 11.2.1.3.** Les dépôts ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être entourés d'écrans de verdure.
- 11.2.1.4.** Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement, de manière à ne pas dénaturer le site. Si elles ne sont pas intégrées dans le bâti, elles doivent être isolées par des haies vives, des bosquets ou un couvert végétal. En tout état de cause, elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- 11.2.1.5.** Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

### **11.2.2. Dans le secteur UEb**

- 11.2.2.1.** Une bande végétalisée de 2 m de profondeur, plantée d'arbustes, doit être réalisée sur les parcelles, le long de la limite d'emprise publique\* :
  - de part et d'autre de la bretelle d'autoroute (Est de la rue Xavier Bichat),
  - de part et d'autre de la rue Xavier Bichat, entre les deux giratoires.

Chaque fois que cela est possible, la bande végétalisée doit être portée à 4 m de profondeur.

- 11.2.2.2.** Les aires de stationnement sont découpées en unités, regroupant une dizaine de véhicules, et végétalisées de manière à rompre la monotonie paysagère.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UE 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **12.1. ACCÈS VÉHICULES**

##### **12.1.1. Dans le secteur UEa**

Les accès doivent respecter l'article 17 des Dispositions Générales.

##### **12.1.2. Dans le secteur UEb**

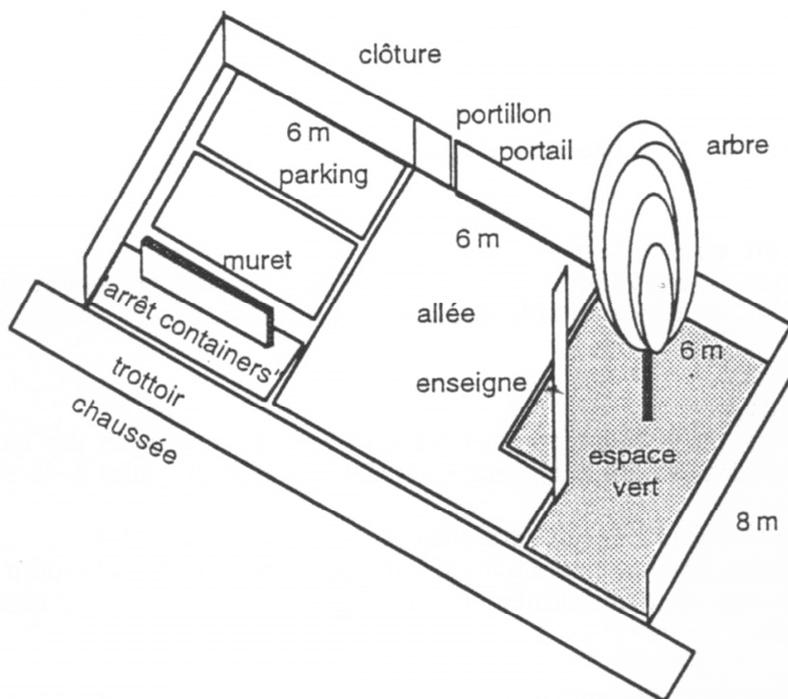
---

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

Pour les parcelles desservies par la rue Georges Besse, l'article 17 des Dispositions Générales s'applique.

Pour le reste du secteur, l'accès aux lots se fera à partir d'un "complexe d'accès" (voir croquis ci-après) composé :

- d'une allée de 6 m de large desservant un portail et un portillon. Cet accès pourra cependant être de dimensions supérieures pour répondre aux impératifs liés à la circulation routière (entrée et sorties des poids lourds de la parcelle).
- d'un espace vert accueillant une enseigne scellée au sol et, au moins, un arbre de haute tige situé dans une fosse de plantation (8 m<sup>3</sup> minimum),
- d'un muret (hauteur, 1,20 m ; longueur, 4 m ; retraits par rapport à la limite d'emprise publique\*, 1,50 m) destiné à masquer les coffrets techniques,
- de 2 places de stationnement (2,50 m x 6 m) prolongées par une sur-largeur (0,80 m x 6 m, minimum) ; placée entre le muret et les places, et permettant l'accès aux coffrets techniques,
- d'un "arrêt containers" (1,50 m x 6 m) pour la présentation des poubelles.



## 11.2. VOIRIE

Les caractéristiques des voiries sont définies à l'article 16 des Dispositions Générales.

De plus, les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être prévus sur les parcelles. Une aire minimum de 150 m<sup>2</sup> peut être imposée.

## **UE 13.- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP), présents dans la zone UY, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **UY 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.1. L'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- 1.4. Les affouillements\* et exhaussements\* des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- 1.5. Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

#### **UY 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions\* à usage d'habitation sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes:

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone (logement de fonction, direction, gardiennage) et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'activité lui-même (exception faite pour les postes de gardiennage),
- que ce soit dans le cadre d'évolutions limitées ou d'améliorations d'habitations existantes.

#### **UY 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UY correspond à un secteur à vocation principalement industrielle. Cependant, la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres activités compatibles (bureaux, commerces, établissements d'enseignement, services publics...).

---

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

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).
- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

#### **UY 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés :

- soit à l'alignement des voies\* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie.
- soit à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies\* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement\* des constructions\* ou ouvrages\* existants.

#### **UY 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

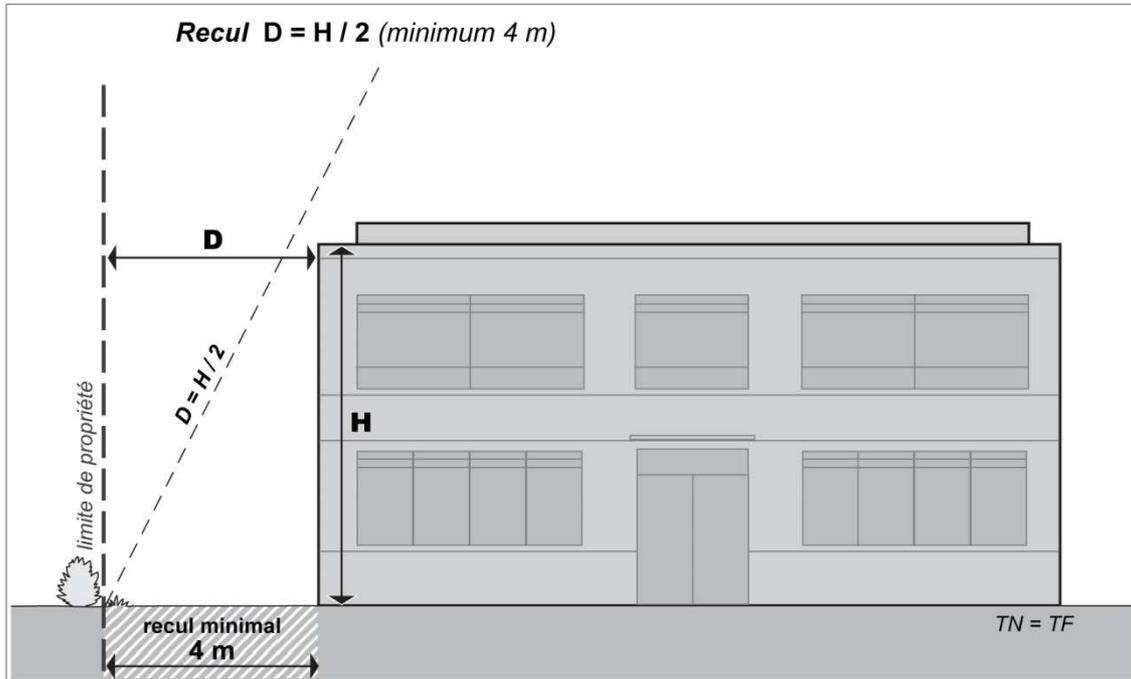
*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

Les constructions\* ou ouvrages\* peuvent s'implanter :

---

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

- soit en limite séparative\* ou d'emprise publique\*, sauf si la limite concernée est une limite avec la zone UB.
- soit à une distance  $D_{\text{mini}} = H/2$  avec un minimum de 4 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).



### **UY 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Entre deux constructions\* ou ouvrages\* non jointifs, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions\* ou des ouvrages\*.

Une distance plus importante peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment passage matériel de lutte contre l'incendie ou isolement au feu de bâtiments...) ou d'insertion architecturale.

### **UY 7.- EMPRISE AU SOL\***

Il n'est pas fixé d'emprise au sol\* maximale.

### **UY 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales.

#### **Hauteur relative maximale**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_r \text{ maximum} = L$  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 au cas contraire.

(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)

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

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UY 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UY 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les dispositions des normes de stationnement s'appliquent.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

### **UY 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6. des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

Non réglementé.

#### **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

**11.2.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul\* des constructions\* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

**11.2.2.** Les aires de stationnement\* découvertes doivent être isolées par des plates-bandes (plantations arbustives) de 1.50 m de largeur minimale.

Les aires de stationnement\* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...),
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre des convois exceptionnels...).

**11.2.3.** Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

**11.2.4.** Les dépôts ainsi que les aires de stationnement\* de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie doivent être entourés d'écrans de verdure.

---

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

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UY 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **12.1. ACCÈS VÉHICULES**

- 12.1.1** Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie\* publique.
- 12.1.2** 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...
- 12.1.3** Les accès doivent être aménagés et implantés en fonction de l'importance du trafic des 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.
- 12.1.4.** Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements\* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

#### **12.2. VOIRIE**

Les voiries doivent respecter l'article 16 des Dispositions Générales ainsi que la disposition suivante :

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être prévus sur les parcelles.

### **UY 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

La desserte par les réseaux doit respecter l'article 18 des Dispositions Générales ainsi que les dispositions suivantes.

#### **13.1. ALIMENTATION EN EAU**

##### **13.1.1. Installations industrielles**

L'alimentation en eau des installations industrielles doit s'effectuer :

- soit à partir des ressources propres à la zone (réservoir, étang,...),
- soit à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de l'autorisation d'urbanisme.

##### **13.1.2. Autres constructions**

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Pour les constructions\* à usage d'habitation autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

#### **13.2. ASSAINISSEMENT**

##### **13.2.1. Eaux résiduelles industrielles**

---

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter dans le réseau public qu'à la condition d'avoir obtenu les autorisations nécessaires auprès du concessionnaire du réseau.

### **13.2.2. Eaux usées domestiques**

En ce qui concerne les autres constructions\* ou ouvrages\* autorisés dans la zone, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

### **13.2.3. Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé :

- soit vers le réseau public existant,
- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UU

La zone est subdivisée en trois secteurs :

- **Secteur UUa** : sa destination essentielle est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Secteur UUb** : sa destination est essentiellement liée aux activités militaires.
- **Secteur UUc** : ce secteur est dédié aux emprises et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UU, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\* USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### **UU 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

##### **1.1. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU**

- 1.1.1.** L'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.2.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, les exhaussements\* et affouillements\* des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.1.4.** La création de déversoirs autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités de la zone.
- 1.1.5.** Les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules, etc...) polluants et portant atteinte à l'environnement ainsi que tous dépôts non polluants qui ne seraient pas liés à la présence d'une activité implantée sur la zone.

##### **1.2. SUR LE SECTEUR UUc,**

- Toute utilisation du sol non liée à l'activité ferroviaire et routière.

#### **UU 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1.4. SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR UU**

- 2.1.1.** Les constructions\* à usage d'habitation, de commerce et d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration au contexte local (gabarit\* et implantation des constructions\* avoisinantes).

---

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

- 2.1.2.** Les dépôts de matériaux ainsi que les dépôts polluants ne présentant aucun danger pour les quartiers avoisinants et pour l'environnement, s'ils respectent les deux conditions suivantes :
- être directement liés à une activité présente sur la zone,
  - être dissimulés à la vue du public.

- 2.1.3.** L'implantation ou l'extension\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation si elles répondent aux impératifs de sécurité face aux dangers et nuisances par rapport au voisinage.

#### **1.5. SUR LE SECTEUR UUb**

- Les dépôts de matériaux combustibles et explosifs s'ils ne présentent aucun danger pour les quartiers environnants à condition qu'ils soient dissimulés à la vue du public.

#### **UU ARTICLE 3.- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La zone UU a pour vocation principale d'accueillir des équipements publics, des activités tertiaires ainsi que les infrastructures des grands réseaux ferroviaires et autoroutiers. Cependant la mixité fonctionnelle est favorisée par la possibilité d'y implanter d'autres destinations compatibles (habitation, activités, bureaux, commerces, ...).

<p style="text-align: center;"><b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></p>
--

#### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

##### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).
- **les transformateurs électriques et les postes de détente gaz** à condition qu'ils fassent l'objet d'une étude paysagère leur assurant une bonne intégration à l'environnement.

---

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

## **UU 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 des Dispositions Générales.*

### **4.1. SECTEURS UUa ET UUc**

#### **4.1.1. Implantation par rapport à l'alignement\* :**

##### **4.1.1.1. Les constructions\* et ouvrages\* doivent être édifiés :**

- soit à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer, à condition que, par leur édification et leur volume, ils ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties sur voirie,
- soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\* des voies\* existantes, à modifier ou à créer (trottoirs inclus et parkings exclus).

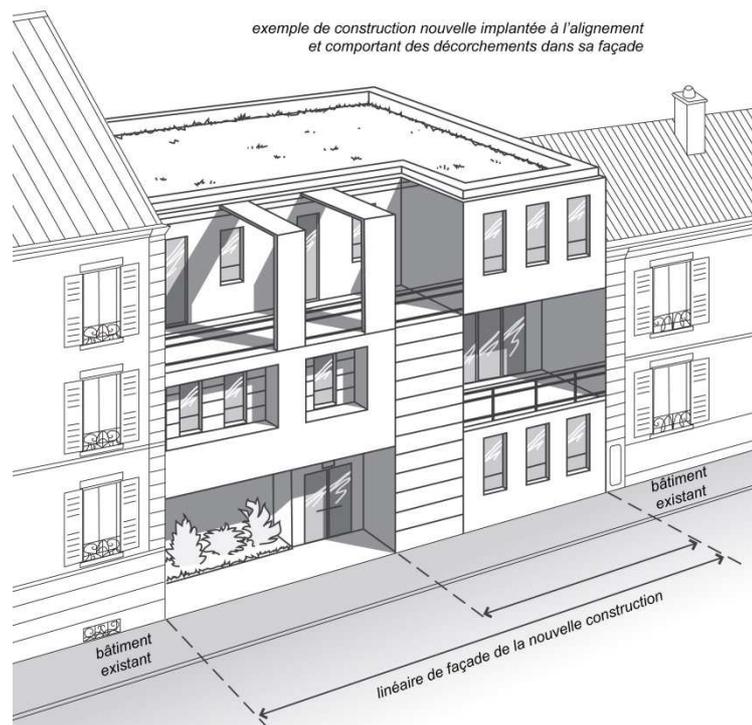
Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions\* ou ouvrages\* édifiés dans un alignement de fait\*, les nouveaux ouvrages\* ou constructions\* doivent être édifiés à l'alignement\* des constructions\* ou ouvrages\* existants.

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

- que plus de la moitié du linéaire de la façade\* de chaque niveau soit implantée à l'alignement\* ;
- que l'alignement\* soit visuellement reconstitué par des dispositifs de qualité (clôtures\*, murettes, végétation, balcons\*, oriels\* ...).

---

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



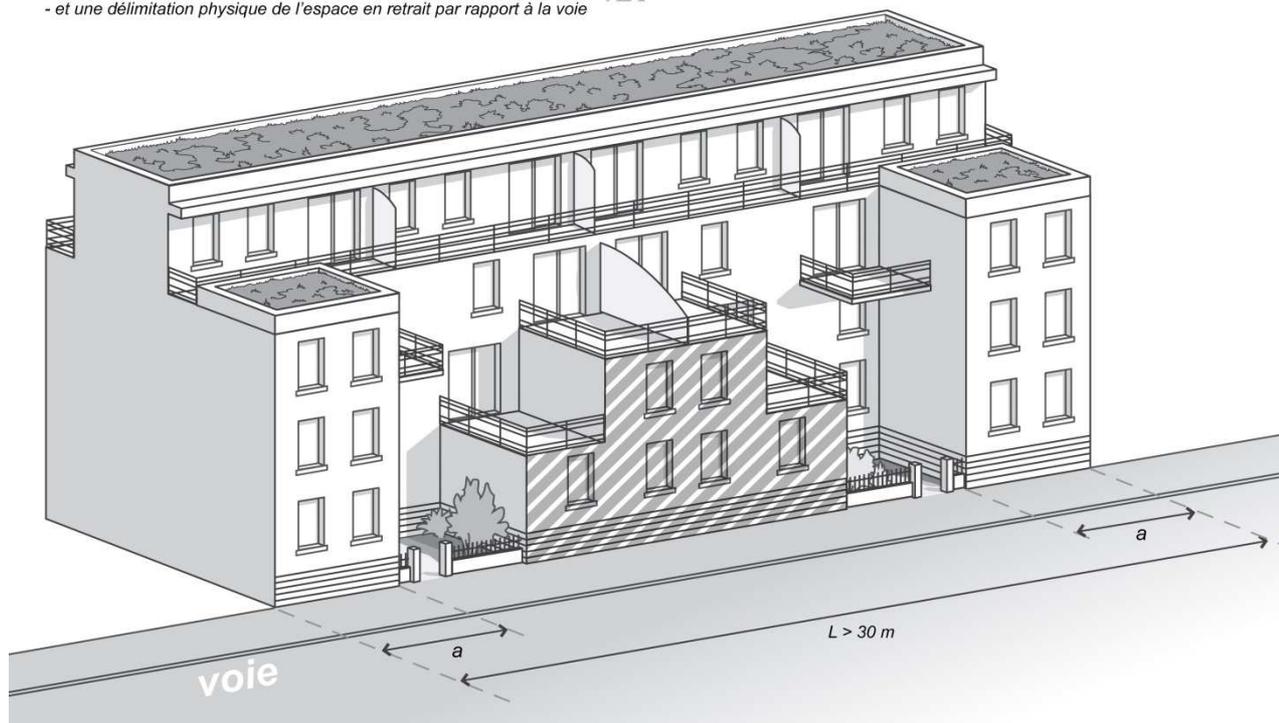
#### **4.1.2. Implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* :**

**4.1.2.1.** Des implantations en retrait\* de l'alignement de fait\* peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain\* ayant plus de 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
  - que la construction\* ou l'ouvrage\* sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement\* et représentant au moins 30% du linéaire de la façade\* concernée par l'alignement\* ;
  - que la surface du bâti construit à l'alignement\* représente 50 % minimum de la façade (hors attiques\*) concernée par l'alignement\* ;
  - qu'un dispositif de qualité de tenue visuelle de l'alignement\* soit prévu (clôtures\*, murettes, végétation, traitement du sol...).

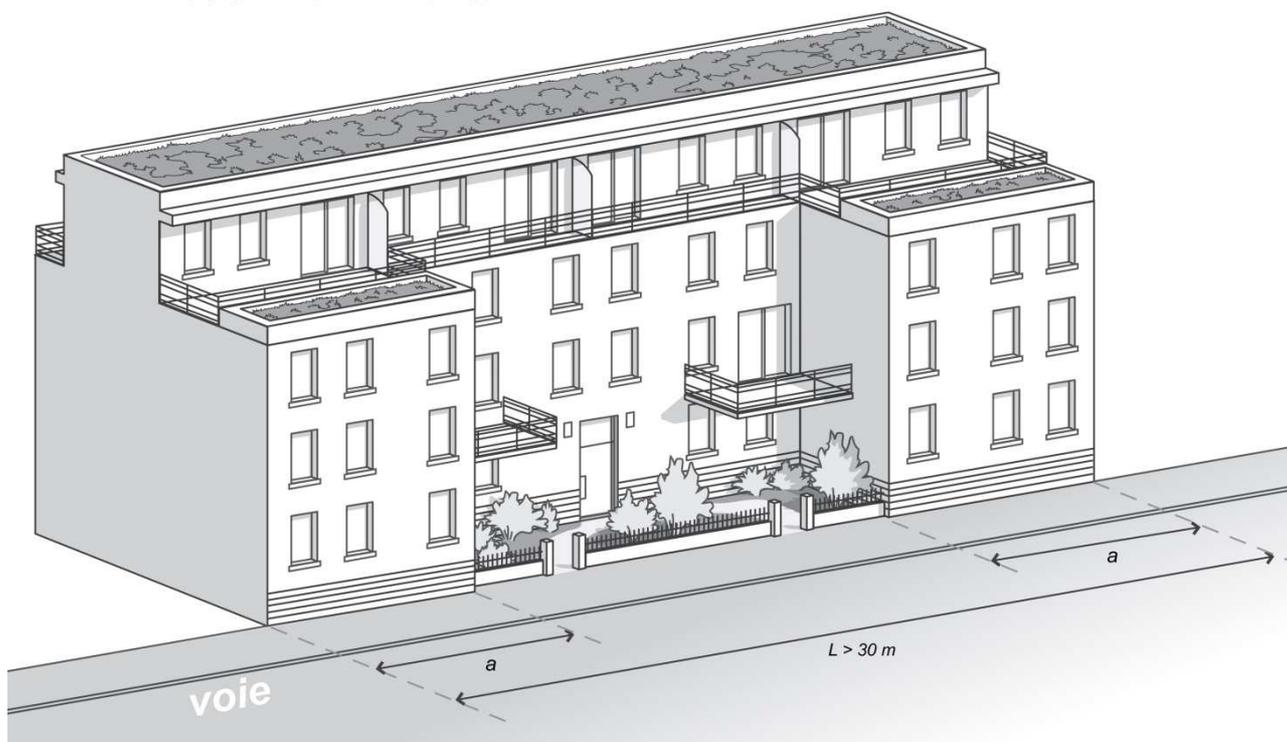
**exemple de construction nouvelle implantée en retrait,** comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 30 % de L
- un complément de surface de façade construite à l'alignement de 20 % (▨), formant 50 % au total avec les ailes
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



**exemple de construction nouvelle implantée en retrait,** comportant :

- deux ailes en retour (a) représentant un alignement total sur voirie de 50 % de L
- et une délimitation physique de l'espace en retrait par rapport à la voie



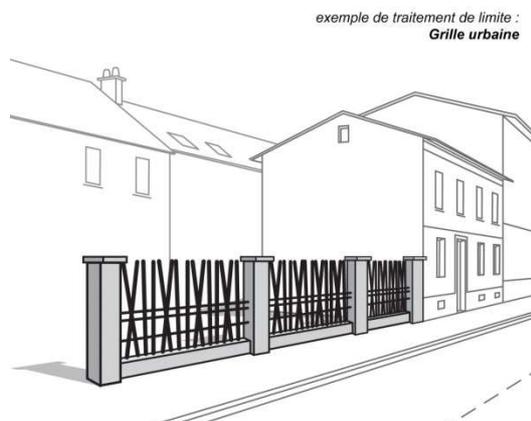
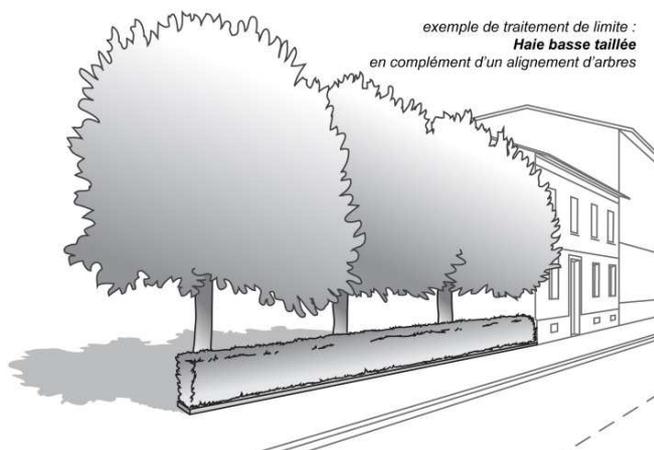
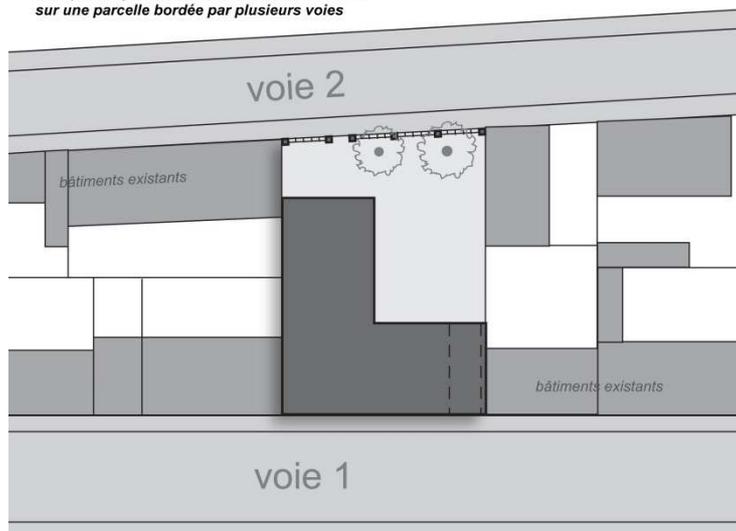
- lorsque le projet de construction\* ou d'ouvrages\* ;
- lorsque le projet de construction\* ou d'ouvrage\* jouxte un ou des ouvrages\* ou constructions\* existants de valeur ou en bon état qui seraient en retrait\* et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* existant ;

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

- lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon\*, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse\* ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction\* ou d'un ouvrage\* en deuxième ligne\* par rapport au bâti principal existant sur l'unité foncière\*.

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

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

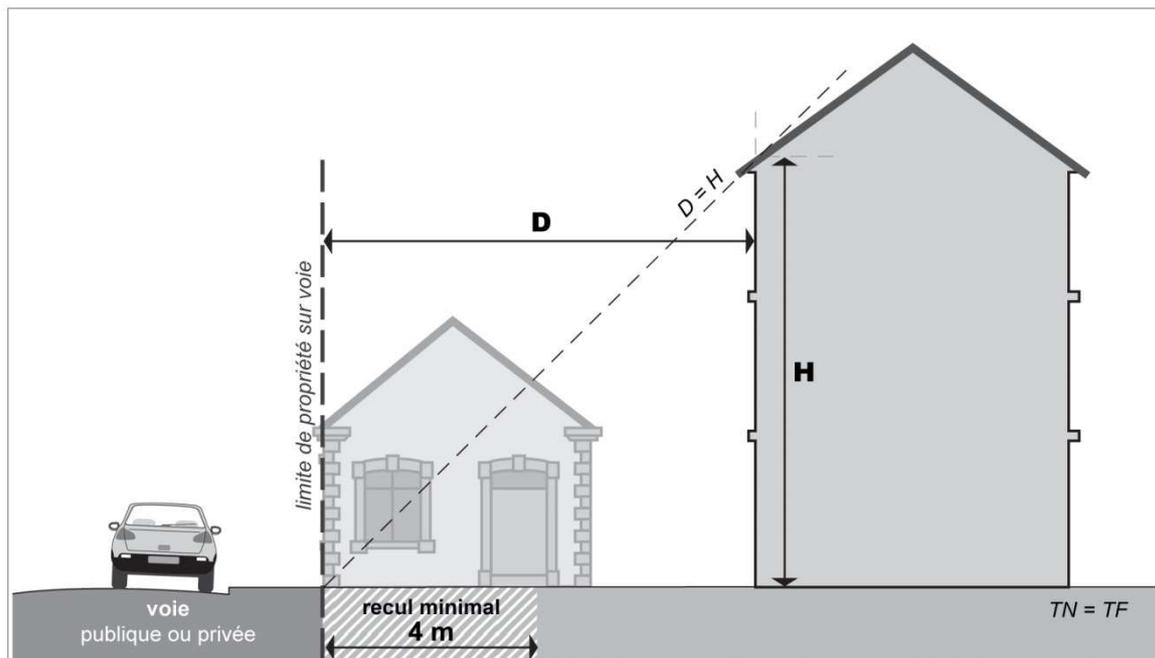


**4.1.3.** Les annexes\* isolées (abri de jardin, remises, garages individuels ou en bande, ....) doivent s'implanter en deuxième ligne\* par rapport à la construction\* principale.

**4.1.4.** Les garages, isolés ou non, doivent respecter les dispositions du titre du titre IV.1.c. du PLU relatives aux Normes de stationnement.

## 4.2. SECTEUR UU<sub>b</sub>

La distance horizontale d'un ouvrage\* ou d'une construction\* par rapport à l'alignement de la voie\* existante, à modifier ou à créer, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\* avec un minimum de 4 m ( $D=H$  minimum 4 m).



Les constructions\* telles que pavillons de gardien, centre d'information et d'animation... peuvent être admises en limite d'emprise de la voirie, sur une faible longueur et à condition que, par leur édification et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation et ne diminuent pas la visibilité aux sorties de casernement.

### **UU 5. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.

## 5.1. SECTEUR UU<sub>a</sub>

### **5.1.1. DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*) :**

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

Les constructions\* ou ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) latérale(s) sont autorisés.

Si la construction\* ou l'ouvrage\* ne joint pas une limite séparative\* ou d'emprise publique\*, il doit observer la règle  $D=H/2$ , minimum 3 mètres par rapport à cette limite (D étant la distance entre la construction\* ou l'ouvrage\* et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction\* ou de l'ouvrage\*).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

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

### 5.1.1.2. Par rapport au fond de parcelle.

#### - Les constructions\* ou ouvrages\* en limite de fond de parcelle:

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en fond de parcelle:

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3m$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative\* une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

#### - Les constructions\* ou ouvrages\* non jointifs à la limite de fond de parcelle :

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

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.1.2. AU-DELÀ DE LA BANDE DE 20 MÈTRES comptée à partir de l'alignement\*, éventuellement augmentée de la marge de recul\* (alignement de fait\*)**

### **5.1.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3m$  (H étant la

---

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

hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)*

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

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

#### **5.1.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative\* ou d'emprise publique\*.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

## **5.2. SECTEURS UUb ET UUc.**

### **5.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* en limite**

Les constructions\* ou ouvrages\* en limite sont autorisés.

Cependant, si cette limite jouxte une zone UA, UB ou UC, les constructions\* ou ouvrages\* sont autorisés en limite seulement dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions\* ou d'ouvrages\* n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limite par rapport au terrain naturel\* et observant la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + 3m$  (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété) ;

*(Voir croquis explicatif art 11.3.2 des Dispositions Générales)*

- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction\*, un ouvrage\* ou un mur en bon état permettant l'adossement\* d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la

---

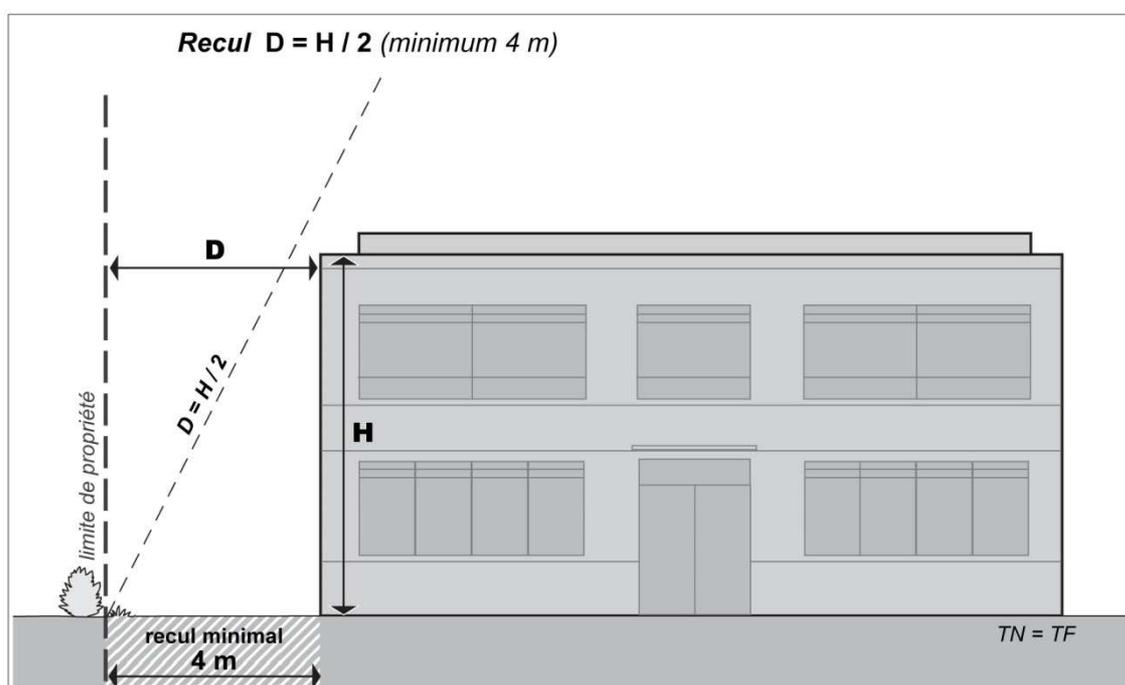
*NB : Les mots suivis d'un astérisque sont définis au lexique du présent règlement.*

construction\* ou de l'ouvrage\* à réaliser et sous réserve que la construction\* ou l'ouvrage\* projeté respecte la règle  $H_{\text{maxi}} = 2D + h$  (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 et h étant la hauteur de la construction\*, de l'ouvrage\* ou du mur sur lequel il s'adosse).

(Voir croquis explicatif art 11.3.3 des Dispositions Générales)

### 5.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la limite séparative ou d'emprise publique\*.

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs sont autorisés à condition d'être écartés des limites séparatives\* ou d'emprise publique\* d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).



### **UU 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairement des baies\*.

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

(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)

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

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

---

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

## **UU ARTICLE 7.- EMPRISE AU SOL\***

### **7.1. SECTEURS UUa et UUc**

- 7.1.1.** L'emprise au sol\* est limitée à 60% de l'unité foncière\*.
- 7.1.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 10 m par rapport à l'alignement\*.
- 7.1.3.** Des emprises supplémentaires peuvent également être autorisées pour la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **7.2. SECTEUR UUb**

- 7.2.1.** L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain\*.
- 7.2.2.** Des emprises supplémentaires peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'un terrain\* est limité sur deux côtés ou plus par des voies\* publiques ou privées afin d'assurer une continuité du front bâti sur une profondeur maximale de 20 m par rapport à l'alignement\*.

## **UU 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des Dispositions Générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

### **8.1. HAUTEUR MAXIMALE**

#### **8.1.1. Secteur UUa**

La hauteur maximale des constructions\* ou ouvrages\* autorisés est de 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

Cependant, la hauteur maximale des constructions\* autorisées à l'article UU 2.1 ne doit pas dépasser le gabarit\* des constructions\* environnantes.

#### **8.1.2. Secteur UUb**

La hauteur maximale pour les habitations, bureaux et casernements est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

La hauteur maximale pour les ateliers, entrepôts, bâtiments techniques et de superstructure est fixée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

#### **8.1.3. Secteur UUc**

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

### **8.2. HAUTEUR RELATIVE MAXIMALE**

Toute construction\* ou ouvrage\* doit observer la règle  $H_{\text{maximum}} = L$  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 au cas contraire.

*(Voir croquis explicatif art 13.4 des Dispositions Générales)*

---

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

Lorsque la construction\* ou l'ouvrage\* est édifié à l'angle de deux voies\* d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, la construction\* ou l'ouvrage\* édifié sur la voie\* la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie\* la plus large.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UU 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UU 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Ces règles sont édictées par les Normes de Stationnement.

Toutefois, dans le périmètre de la ZAC Techn'hom, il n'est pas exigé de minimum de place de stationnement en raison de la mutualisation des places aménagées sur l'ensemble du site.

### **UU 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

##### **11.1.1. Règles quantitatives**

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

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

- et d'une surface végétalisée complémentaire dont la prise en compte est pondérée par l'application d'un coefficient défini en fonction de l'intérêt écologique et urbain des différents types d'espaces végétalisés mis en œuvre, conformément à l'article 14 des Dispositions Générales.

##### **Secteurs UUa et UUb :**

Les unités foncières\* doivent disposer d'un CBS\* au moins égale à 30% de l'unité foncière\* dont 20% de pleine terre\*.

##### **Secteur UUc :**

Aucun coefficient de biotope par surface n'est fixé.

##### **11.1.2. Dispositions particulières**

###### **11.1.2.1. Constructions\*, ouvrages\*, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les dispositions de l'article 11.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions\*, ouvrages\* et installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

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

### **11.1.2.2. Travaux sur des constructions\* ou ouvrages\* existants ou unités foncières\* déjà construites**

- Les travaux portant sur des constructions\* ou ouvrages\* existants (surélévation, extension\*, aménagements extérieurs,...) ne doivent pas avoir comme conséquence de rendre le CBS\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour les constructions\* ou ouvrages\* existants déjà non conformes avant les travaux, de le réduire.
- Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieure, un CBS\* inférieur à celui prescrit par les dispositions de l'article 11.1.1 peut être admis dans la limite de l'épaisseur du procédé d'isolation mis en œuvre.
- Dans le cas de travaux n'intéressant pas la totalité d'une unité foncière\*, le CBS\* minimal s'applique à l'emprise concernée par l'opération (constructions\*, ouvrages\* et aménagements extérieurs). En aucun cas, les travaux ne doivent avoir pour effet de rendre le CBS\* de l'ensemble de l'unité foncière\* inférieur à ce qui est exigé par l'article 11.1.1. ou, pour celui non conforme avant travaux, de le réduire. (Dispositions à tester sur constructions récentes Sainte Marie et Notre Dame)

### **11.1.2.3. Activités d'artisanat et commerce de détails**

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

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

## **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

**11.2.1.** Les surfaces libres situées dans les marges de recul\* des constructions\* par rapport à l'alignement et non indispensables à la circulation doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'essence locale par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

**11.2.2.** Les aires de stationnement\* découvertes doivent être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple),
- en cas d'utilisation mixte, indispensable et dûment prouvée, des espaces de stationnement conduisant à une incompatibilité des plantations avec ladite activité (exemple : aire de manœuvre militaire, fête foraine,...).

**11.2.3.** Les talus doivent obligatoirement être traités en espaces verts ou recevoir un traitement paysager de qualité.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UU ARTICLE 12.- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **12.1. ACCÈS VÉHICULES**

- 12.1.1** Les véhicules doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie\* publique.
- 12.1.2** 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...
- 12.1.3** Les accès sur les voies\* publiques 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.
- 12.1.4.** Sauf impossibilité technique, l'accès devra être situé à 5 mètres au moins de l'intersection des alignements\* et en tout état de cause hors de la courbure du trottoir. Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

#### **12.2. VOIRIE**

Les voiries doivent respecter les Dispositions Générales.

### **UU ARTICLE 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

---

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

La zone UL correspond à la base nautique et au camping des Forges. Sa constructibilité est limitée afin d'en préserver le caractère naturel.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UL, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **UL 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

Toutes les destinations des constructions\*, ouvrages\*, usages des sols et les natures d'activités non visées à l'article UL2 sont interdites.

#### **UL 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UL**

- 2.1.1** Les affouillements\* et exhaussements\* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.
- 2.1.2.** Les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogiques.
- 2.1.3.** L'aménagement des constructions\* et ouvrages\* s'ils sont existants (amélioration/reconstruction) conformément aux articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs aux sinistres et à la modification des constructions\* ou ouvrages\* existants.
- 2.1.4.** Les installations légères si elles sont liées aux sentiers de promenade et parcours sportifs.

##### **2.2. SUR LE SECTEUR DE LA BASE NAUTIQUE DE L'ÉTANG DES FORGES**

- 2.2.1.** Les extensions\* de constructions\*, ouvrages\* ou équipements existants.
- 2.2.2.** Les nouveaux ouvrages\*, équipements, infrastructures ou constructions\* s'ils sont liés à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.

---

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

**2.2.3.** Les extensions\* ou constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations et aménagements nouveaux s'ils sont liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels.

### **2.3. SUR LE SECTEUR DU CAMPING DE L'ÉTANG DES FORGES**

**2.3.1.** À l'intérieur du camping municipal, seuls sont autorisées les extensions\* des ouvrages\*, équipements, infrastructures ou constructions\* nécessaires ou liés au fonctionnement du camping.

**2.3.2.** De même, seuls sont autorisés les nouveaux ouvrages\*, équipements, infrastructures ou constructions\* nécessaires ou liés au fonctionnement du camping.

### **UL 3 . MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

<b>SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b>
---

## **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux;

### **UL 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 du Dispositions Générales.*

Non réglementé.

### **UL 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

---

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

### **5.1. LES CONSTRUCTIONS\* OU OUVRAGES\* SUR LIMITE :**

Les constructions\* et ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés.

### **5.2. LES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\* NON JOINTIFS AUX LIMITES.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

### **UL 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

*Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies\*.

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

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages\* ou constructions\* présente une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> (35m<sup>2</sup> pour les Habitations Légères de Loisir).

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

### **UL 7.- EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* des constructions\* et ouvrages\* n'est pas réglementée dans la zone UL sauf à l'intérieur du camping où tout ouvrage\* ou construction\* ne peut excéder une emprise au sol\* :

- unitaire de 35 m<sup>2</sup> pour les Habitations Légères de Loisirs,
- ayant pour effet de porter à plus de 200m<sup>2</sup> l'emprise au sol\* cumulée de l'ensemble des locaux liés au fonctionnement de la piscine du camping (bar de la piscine, vestiaires, locaux techniques, pool house,...).

### **UL 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des dispositions générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

La hauteur maximale autorisée est de 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

De plus, dans le secteur du camping de l'Étang des Forges, la hauteur des locaux liés au fonctionnement de la piscine (bar, vestiaires, locaux techniques, pool house,...) est limitée à un niveau (RDC) maximum.

---

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

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UL 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **UL 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par les normes de stationnement.

### **UL 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

Non réglementé.

#### **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

##### **11.2.1. Sur l'ensemble de la zone UL :**

**11.2.1.1.** L'ensemble des aménagements de terrain\* nécessaires aux constructions\* autorisées à l'article UL2 doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation du sol. Ainsi, les revêtements de sol doivent être perméables ou semi perméables.

**11.2.1.2.** Les aires de stationnement\* découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ....).

**11.2.1.3.** L'abattages d'arbres doit être strictement limité et motivé par les raisons suivantes :

- raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.

Le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

##### **11.2.2. Dispositions relatives aux plans d'eau**

Afin de conserver un écosystème naturel propice au maintien de la faune et de la flore endémique aux milieux aquatiques, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité du secteur NI doivent veiller à ne pas porter atteinte à la ripisylve\* existante. À défaut, les projets autorisés doivent compenser l'atteinte au milieu naturel (nouvelles plantations, réaménagements de berges,...).

---

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

### **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **UL 12.- ACCÈS ET VOIRIES**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

#### **UL 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP**

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone UP, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

#### **UP 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

Toutes les destinations des constructions\*, ouvrages\*, usages des sols et les natures d'activités non visés à l'article UP2 sont interdites.

#### **UP 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Tous les ouvrages\*, constructions\* ou aménagements autorisés dans cet article le sont sous réserve de prendre en compte le caractère particulier du site.

Ainsi, dans les parcs urbains, chaque projet doit être conçu de manière à conserver et valoriser au maximum les espaces existants et l'ambiance de « square de ville ». Ils doivent également veiller à ne pas imperméabiliser les sols.

Dans les cimetières, les projets doivent conserver et valoriser leur qualité paysagère.

Sous réserve du respect des conditions énumérées ci-dessus, sont autorisées :

- 2.1.** Les extensions\* de constructions\*, ouvrages\* ou équipements existants s'ils sont d'intérêt public.
- 2.2.** Les nouveaux ouvrages\*, équipements, infrastructures ou constructions\* s'ils sont liés à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- 2.3.** Les affouillements\* et exhaussements\* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction\* ou d'aménagement paysager et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.
- 2.4.** Les installations légères si elles sont liées à l'usage propre aux parcs.
- 2.5.** L'aménagement des constructions\* et ouvrages\* s'ils sont existants (amélioration/reconstruction) conformément aux articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs à la reconstruction à l'identique et à la modification des constructions\* ou ouvrages\* existants.

---

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

**2.6.** Les aménagements des quais et berges de la Savoureuse sous réserve d'être compatibles avec les exigences du PPRI.

### **UP ARTICLE 3 . MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></p>
--

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\* ou de l'ouvrage\* ;
- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* et de la morphologie urbaine environnante** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- **lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot\*** ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble\*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle (accès, desserte...).

### **UP 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

Non réglementé.

### **UP 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

#### **5.1. LES CONSTRUCTIONS\* OU OUVRAGES\* SUR LIMITE :**

Les constructions\* et ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés.

#### **5.2. LES CONSTRUCTIONS\* ET OUVRAGES\* NON JOINTIFS AUX LIMITES.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

---

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

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

### **UP 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

*Les modalités de calcul des distances inter-constructions ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.*

Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclairément des baies\*.

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

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

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

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

### **UP 7.- EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée.

### **UP 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur des constructions\* n'est pas réglementée.

## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UP 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Les règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) s'appliquent.

De plus, l'architecture des constructions\* et ouvrages\* doit assurer leur insertion dans l'environnement spécifique des parcs urbains ou des cimetières et prendre en compte la qualité, le style et l'identité visuelle du site. Ainsi, si une construction\* ou un ouvrage\* existe déjà à proximité, le nouvel ouvrage ou la nouvelle construction\* doit s'inspirer de cette dernière afin de former un ensemble harmonieux.

### **UP 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé.

### **UP 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

---

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

Non réglementé

## **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

**11.2.1.** Les aires de stationnement découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- si le projet se situe dans un secteur boisé,
- impossibilité technique dûment prouvée (présence de réseaux par exemple, ...),
- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ....).

**11.2.2.** Les qualités environnementales et visuelles de ces espaces sont à conserver. Aussi, seuls les abattages pour les raisons suivantes sont autorisés :

- Raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.

Le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

**11.2.3.** Les aménagements autorisés doivent permettre la préservation et le développement des espaces végétalisés particulièrement dans les espaces à dominante minérale des cimetières.

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **UP 12.- ACCÈS ET VOIRIES**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

### **UP 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL):

- le secteur **Nl** à vocation de loisirs et de tourisme 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. Il correspond au secteur de la Citadelle, du fort du Salbert et des berges de l'Étang des Forges
- 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.

De plus, l'ensemble de la zone N est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, les coupes et abattage d'arbres sont soumises à déclaration préalable et à conditions. De même, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité des rives de la Savoureuse et des plans d'eau situés dans le secteur Nl ne doivent pas porter atteinte à la ripisylve\* existante.

Les éléments patrimoniaux remarquables tels que recensés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales et dans les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP) présents dans la zone N, peuvent se voir imposer des règles spécifiques en fonction de la nature desdits éléments.

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### **N 1.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS INTERDITS**

Toutes les destinations des constructions\*, ouvrages\*, usages des sols et les natures d'activités non visées à l'article N2 sont interdites.

#### **N 2.- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, OUVRAGES\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **2.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N TOUS SECTEURS CONFONDUS :**

- 2.1.1.** Les constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2.1.2.** Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'extension\* ou les nouveaux ouvrages\*, équipements, infrastructures ou constructions\* nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les constructions\* ou ouvrages\* nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- 2.1.3.** Les installations légères si elles sont liées aux sentiers de promenade et parcours sportifs (mobilier urbain, panneaux d'information, ...) ainsi que les installations démontables ou transportables destinées à une occupation temporaires ou saisonnière à usage de loisirs.

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

- 2.1.4.** Les travaux d'entretien ou confortatifs des aménagements, constructions\* et ouvrages\* historiques présents dans la zone (remparts, forts, ...).
- 2.1.5.** Les aménagements des quais et berges de la Savoureuse sous réserve d'être compatibles avec les exigences du PPRI.
- 2.1.7.** Les affouillements\* et exhaussements\* des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement paysager et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.
- 2.1.8.** Les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogiques.
- 2.1.9.** L'amélioration ou la reconstruction des constructions\* et ouvrages\* existants (amélioration/reconstruction) sous réserve de respecter les conditions des articles 6 et 7 des Dispositions Générales relatifs aux sinistres et à la modification des constructions\* ou ouvrages\* existants.
- 2.1.10.** Sur le site de l'étang dit « Balzer », tout aménagement, occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation de ce plan d'eau est interdit. De même, sont interdits sur ce site, les affouillements\* ou exhaussements\* autres que ceux nécessaires à sa préservation et sa mise en valeur.
- 2.1.11.** La restauration, l'aménagement ou l'extension\* mesurée (dans la limite des 30% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU) avec ou sans changement de destination, des constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations existants identifiés au plan de zonage (comme bâtiments pouvant bénéficier de l'application des articles L151-11 et L151-12 du code de l'Urbanisme) à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies\* et réseaux publics les desservant et que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte pas atteinte aux paysages.

Les destinations autorisées dans le cadre du changement de destination visé au paragraphe ci-dessus sont :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service, à l'exclusion du commerce de gros et des cinémas et à condition que le nombre de personnes maximum pouvant être accueilli soit égale à 19 personnes (selon les règles de calcul en vigueur pour les Établissements Recevant du Public) ;
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exclusion des industries et des centres de congrès et d'exposition.

L'éventuel changement de destination prévu au paragraphe ci-dessus est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sols.

- 2.1.12.** Les annexes\* aux constructions\*, ouvrages\*, équipements, installations visés à l'article N 2.1.11. ci-dessus tels que les garages, remises, abris, piscines, dans la limite de 4 par unité foncière\* et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte pas atteinte aux paysages.

## **2.2. EN SECTEUR NI**

### **2.2.1. Constructions\* et ouvrages\* existants**

L'aménagement ou l'extension\*, avec ou sans changement de destination, des constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations existants à condition que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte pas atteinte aux paysages.

---

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

Si ces constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations et aménagements existants ne sont pas liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme ou à la découverte et gestion des milieux naturels, leur aménagement ou extension\* ne doit pas nécessiter de renforcement des voies\* ou réseaux publics les desservant.

#### **2.2.2. Nouvel ouvrage\* ou construction\***

Les constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations et aménagements nouveaux s'ils sont liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels à condition que cela ne nuise pas à l'activité agricole et forestière ni ne porte pas atteinte aux paysages.

#### **2.3. EN SECTEUR Na**

Le stationnement des caravanes des gens du voyage ainsi que les constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations et aménagements nécessaires à leur accueil.

#### **2.4. EN SECTEUR Nj**

Les constructions\* de faible importance nécessaires à l'exploitation des jardins.

Leur nombre est limité à un par parcelle cultivable (c'est-à-dire par lopin loué). Cette restriction ne concerne pas les éventuels locaux communs pour la récupération d'eau, le compostage ou autres services rendus aux exploitants.

#### **2.5. EN SECTEUR Nu**

Seules les extensions\* répondant à l'ensemble des critères suivants sont autorisées :

- être limitées à un maximum de 5% de l'emprise au sol\* du bâtiment d'origine (autorisée par les permis de construire et ses modificatifs délivrés respectivement le 27/07/2005, 10/02/2009 et le 01/12/2010),
- ne pas porter atteinte au caractère historique et monumental du secteur de la Citadelle et aux vues depuis les points hauts du Château.

### **N 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b></p>
--

### **II.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

#### **Règles qualitatives alternatives :**

Des implantations, emprises et hauteurs différentes de celles fixées aux articles de la présente sous-section du règlement, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction\* ou d'un ouvrage\* existant non conforme à la règle définie**, afin de respecter l'harmonie d'ensemble de la construction\*

---

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

ou de l'ouvrage\* notamment en prenant en compte sa hauteur, son implantation, son volume et son aspect extérieur ;

- **prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions\* ou des ouvrages\* existants à proximité** afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux notamment en prenant en compte la hauteur, l'implantation, le volume et l'aspect extérieur de ces constructions et ouvrages.

#### **N 4.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* PUBLIQUES ET PRIVÉES**

*La notion de voie\* publique ou privée pour l'application du présent article est définie à l'article 10 des Dispositions Générales. De même, les modalités de calcul des distances par rapport à ces voies\* sont précisées à l'article 11.1 du Dispositions Générales.*

Non réglementé.

#### **N 5.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES\* ET AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

*Les modalités de calcul des distances par rapport aux emprises publiques\* et limites séparatives\* sont précisées aux articles 11.2 et 11.3 des Dispositions Générales.*

##### **5.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (hors Nl, Nj et Nu)**

La distance horizontale de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\*, hors débords de toit, avec les limites séparatives\* et d'emprises publiques\* est fixée à 3 m.

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cependant, les extensions\* autorisées peuvent s'implanter en continuité de l'existant si celui-ci ne respecte pas cette distance.

##### **5.2. EN SECTEUR Nl**

###### **5.2.2.1. Les constructions\* ou ouvrages\* sur limite :**

Les constructions\* et ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés.

###### **5.2.2. Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs aux limites.**

Les constructions\* et ouvrages\* non jointifs à la (ou aux) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés à condition d'être écartés de ces limites d'une distance minimale égale à  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur de tout point de la construction\* ou de l'ouvrage\*, hors débords de toit, et D étant la distance de ce point par rapport à la limite parcellaire).

*(Voir croquis explicatif art 11.3.1 des Dispositions Générales)*

##### **5.3. EN SECTEUR Nj**

Non réglementé

##### **5.4. EN SECTEURS Nu**

Sur le site de la Lunette 18, les constructions\* et ouvrages\* joignant la (ou les) limite(s) séparative(s)\* ou d'emprises publiques\* sont autorisés.

---

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

En cas de construction en retrait\* des limites séparatives\* ou d'emprise publique\*, la distance horizontale de tout point d'une construction\* ou d'un ouvrage\*, hors débords de toit, avec les limites séparatives\* et les emprises publiques\* est fixée à 1 m.

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

## **N 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* OU DES OUVRAGES\* LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE\***

Les modalités de calcul des distances inter-constructions\* ou ouvrages\* sont précisées à l'article 11.2. des Dispositions Générales.

- 6.1.** Les constructions\* et ouvrages\* doivent respecter l'article 12 des Dispositions Générales pour ce qui concerne la notion d'éclaircissement des baies\*.
- 6.2.** Dans tous les cas, une distance minimale de 3 m doit être observée entre les constructions\* ou les ouvrages\*.

*(Voir croquis explicatif art 11.2 des Dispositions Générales)*

Cette disposition ne s'applique pas si l'un des deux ouvrages\* ou constructions\* présente une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> ni aux ouvrages\* ou constructions\* techniques nécessaires.

- 6.3.** Une distance supérieure à 3 m peut être imposée pour des raisons de sécurité (notamment incendie) ou d'insertion architecturale.

### **6.4. Distance minimale**

De plus, les annexes\* autorisées à l'article N 2.1.12. doivent s'implanter à proximité des bâtiments\*, dans un rayon de 25m.

## **N 7.- EMPRISE AU SOL\***

### **7.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N:**

#### **7.1.1. Constructions\* et ouvrages\* existants visés à l'article N 2.1.11. et identifiés au plan de zonage**

L'emprise au sol\* des extensions\* autorisées à l'article N 2.1.11 est limitée à 30% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU de la construction\* ou de l'ouvrage\* principal sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup>.

#### **7.1.2. Annexes\* des constructions\* et ouvrages\* visés à l'article N 2.1.12. et identifiés au plan de zonage**

L'emprise au sol\* totale des annexes\* des constructions\* et ouvrages\* visés à l'article N 2.1.12 est limitée à 30% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU du bâtiment\* principal sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup>.

Ces limitations s'entendent hors piscine et terrasses dont l'emprise au sol\* n'est pas limitée à condition de respecter la zone d'implantation des 25 m.

#### **7.1.3. Autres constructions\* et ouvrages\***

L'emprise au sol\* des constructions\*, ouvrages\*, équipements ou installations autorisés aux articles N 2.1.1 à N 2.1.3. n'est pas limitée.

---

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

## **7.2. DANS LA ZONE N1**

### **7.2.1. Constructions\* et ouvrages\* visés à l'article N 2.2.1.**

L'emprise au sol\* des extensions\* autorisées à l'article N 2.2.1. est limitée à 30% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU de la construction\* ou de l'ouvrage\*.

Cette limitation ne s'applique pas aux extensions\* des constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations et aménagements liés à la promenade, aux loisirs, aux sports, au tourisme et à la découverte et gestion des milieux naturels.

### **7.2.2. Constructions\* et ouvrages\* visés à l'article N 2.2.2**

L'emprise au sol\* des constructions\*, ouvrages\* ou équipements ou installations autorisés à l'article N 2.2.2. n'est pas limitée.

## **7.3. DANS LA ZONE Na**

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée.

## **7.4. DANS LE SECTEUR Nj**

L'emprise au sol\* de chaque construction\* ou ouvrage\* visés à l'article N 2.4. est limitée à 12 m<sup>2</sup> maximum.

## **7.5. DANS LE SECTEUR Nu**

Sur le site de la lunette 18, l'emprise au sol\* maximal des extensions\* autorisées est limitée à 5 % de celle du bâtiment d'origine (autorisée par les permis de construire et ses modificatifs délivrés respectivement le 27/07/2005, 10/02/2009 et le 01/12/2010).

## **N 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\* ET DES OUVRAGES\***

*Les modalités de calcul des différents types de hauteurs réglementées sont définies à l'article 13 des dispositions générales. Y sont notamment précisées les modalités de prise en compte des combles\* aménageables et attiques\*.*

### **8.1. SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N (HORS Nu) :**

#### **8.1.1. Extension\* des constructions\* et ouvrages\* existants identifiés au plan de zonage et leur extension**

La hauteur des extensions\* et des annexes\* des constructions\* et ouvrages\* autorisées par les articles N 2.1.11 et 2.1.12. ne doit pas être supérieure à celle des constructions\* et ouvrages\* existants.

#### **8.1.2. Autres constructions\* et ouvrages\***

La hauteur des constructions\*, ouvrages\*, équipements ou installations autorisés aux articles N 2.1.1 à N 2.1.3. n'est pas limitée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la préservation des paysages et aux vues remarquables visées à l'article 4.1 des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

De même, la hauteur est libre pour les équipements d'infrastructures (pylônes ; réservoirs, ...) à conditions que toutes les dispositions soient prises pour minimiser leur impacts sur les paysages.

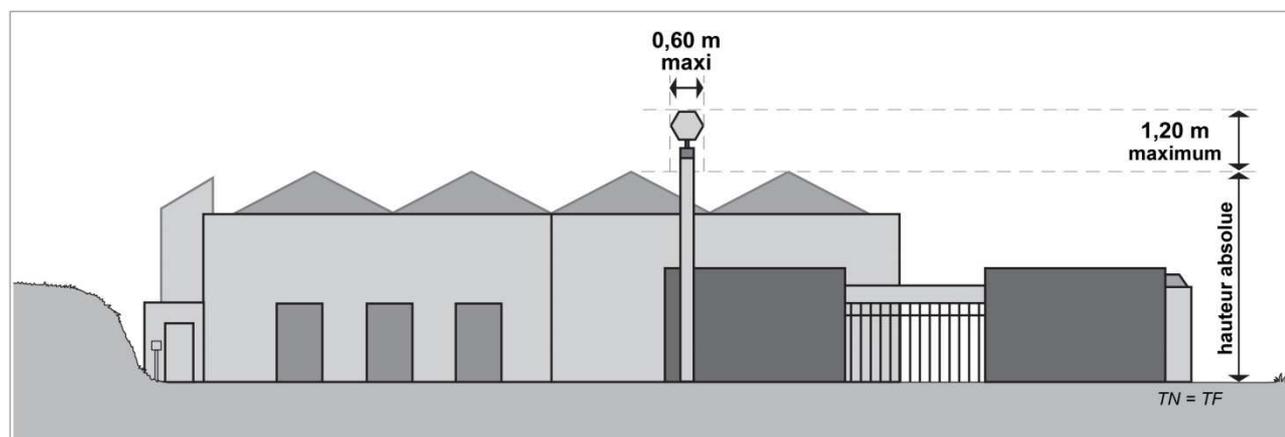
## **8.2. DANS LE SECTEUR Nu**

---

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

Sur le site de la Lunette 18, la hauteur absolue des extensions\* autorisées ne peut dépasser celle de la partie du bâtiment\* sur laquelle elle s'appuie.

Toutefois, la hauteur absolue autorisée pourra être dépassée d'une hauteur de 1,20 m en un point unique et cela à l'intérieur d'une enveloppe circulaire d'un rayon maximum de 0,30 m.



## **II.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N 9.- ASPECT EXTÉRIEUR**

Règles édictées par les Prescriptions Architecturales et Paysagères (PAP).

### **N 10.- STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Règles édictées par les normes de stationnement.

### **N 11.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions des articles 4.5 et 4.6 des PAP s'appliquent. De plus, les espaces libres et les plantations doivent respecter les articles suivants.

#### **11.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)\***

Non réglementé.

#### **11.2. AUTRES RÈGLES DE VÉGÉTALISATION**

##### **11.2.1 Sur l'ensemble de la zone N :**

**11.2.1.1.** L'ensemble des aménagements de terrain\* nécessaires aux constructions\* autorisées à l'article N2 doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation du sol. Ainsi, les revêtements de sol doivent être perméables ou semi perméables.

**11.2.1.2.** Les aires de stationnement\* découvertes doivent recevoir un aménagement paysager et être plantées, entre les stationnements, d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les 4 places sauf :

- si le projet se situe sur le site de la citadelle ou dans un secteur boisé, (ainsi, il ne sera pas exigé de plantation d'arbre lors de la réalisation de places de stationnement dans les fossés du Fort Hatry.),
- impossibilité technique dûment prouvée, (présence de réseaux par exemple, ...),

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

- lorsque le parking est utilisé de manière exceptionnelle mais récurrente à des fins publiques autres que le stationnement (rassemblements militaires, fête foraine, ...).

**11.2.1.3.** Dans les espaces naturels ou paysagers à protéger tels que définis dans les PAP, les abatages doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.6. desdits PAP.

Dans les autres espaces, l'abattage des arbres est strictement limité. Seuls les abatages pour les raisons suivantes pourront être autorisés :

- raison sanitaire,
- danger pour les personnes et les biens,
- projet de construction ou aménagement autorisé dans la zone et ne dénaturant pas l'intérêt du lieu. Dans ce cas, l'impossibilité de maintenir les arbres devra être dûment justifiée.
- exploitation des forêts dans le cadre du régime forestier.

Hormis dans ce dernier cas, le remplacement des arbres abattus peut être imposé s'ils participent à l'intérêt paysager ou environnemental du lieu.

### **11.2.3. Dispositions relatives aux plans d'eau et à la Savoureuse**

Afin de conserver un écosystème naturel propice au maintien de la faune et de la flore endémique aux milieux aquatiques, les projets de construction ou d'aménagement situés à proximité des rives de la Savoureuse et des plans d'eau situés dans le secteur NI doivent veiller à ne pas porter atteinte à la ripisylve\* existante. À défaut, les projets autorisés doivent compenser l'atteinte au milieu naturel (nouvelles plantations, réaménagements de berges,...).

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **N 12.- ACCÈS ET VOIRIES**

Les caractéristiques des accès et voirie sont définies aux articles 16 et 17 des Dispositions Générales.

### **N 13.- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les caractéristiques de la desserte par les réseaux sont définies à l'article 18 des Dispositions Générales

---

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