

Commune de DANJOUTIN

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

☒ *Mise à disposition du public*

☐ *Approbation*

Notice de présentation

AVRIL 2025

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE.....	3
I. OBJET DE LA MODIFICATION	4
II. CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX	5
A- Modifications du plan de zonage.....	5
B- Adaptations du règlement écrit	6
C- Mise à jour des annexes réglementaires.....	11
D- Création d'annexes informatives	11
E- Corrections d'erreurs matérielles	12
III. INCIDENCES DU PROJET	15
A- Sur le PLU.....	15
B- Sur l'environnement	16
IV. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	21
EXTRAITS DU REGLEMENT PRESENTANT LES EVOLUTIONS.....	22
EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE	38
PLANS DE ZONAGE AVANT/APRES MODIFICATION	52
ANNEXES REGLEMENTAIRES MODIFIEES	58
CREATION D'ANNEXES INFORMATIVES.....	111

Notice explicative

I. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Danjoutin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 18 avril 2006. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- une modification de droit commun approuvée le 26 février 2007,
- une modification simplifiée approuvée le 28 janvier 2015,
- une mise en compatibilité approuvée le 22 juillet 2015
- et une mise en compatibilité avec déclaration de projet approuvée le 11 décembre 2023.

La présente modification du document est l'occasion de procéder à de nombreux ajustements réglementaires. En effet, les règles relatives à l'implantation des constructions, notamment pour les constructions annexes, sont parfois complexes à mettre en œuvre. Les adaptations de ces règles sont accompagnées de la création d'un secteur (Uc) où se concentre de l'habitat dense. Les règles relatives à l'aspect extérieur évoluent également pour s'adapter aux enjeux actuels. En secteurs d'activités (UX), les règles sont également revues afin de permettre la densification en hauteur des bâtiments (notamment ceux existants).

La présente modification permet également de mettre à jour certaines dispositions générales comportant des règles obsolètes, le zonage lié aux terrains de manœuvres militaires, ainsi que la liste des emplacements réservés en supprimant ceux ayant produit leur effet.

Enfin, d'autres adaptations de la règle sont prévues pour adapter certaines dispositions relatives à la voirie, aux eaux pluviales ou encore aux occupations et utilisations du sol interdites.

L'ensemble des modifications apportées au document ne vient pas en contradiction avec les orientations générales du PADD de 2006. Par ailleurs, les évolutions ne relèvent pas de l'un des cas listés à l'article L.153-41. Aussi, la procédure mise en œuvre est une procédure de modification simplifiée nécessitant une mise à disposition du public (cf. articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le présent dossier est l'occasion de rectifier plusieurs erreurs matérielles présentes sur le plan de zonage qui sont liées à la publication du document sur le géoportail de l'urbanisme.

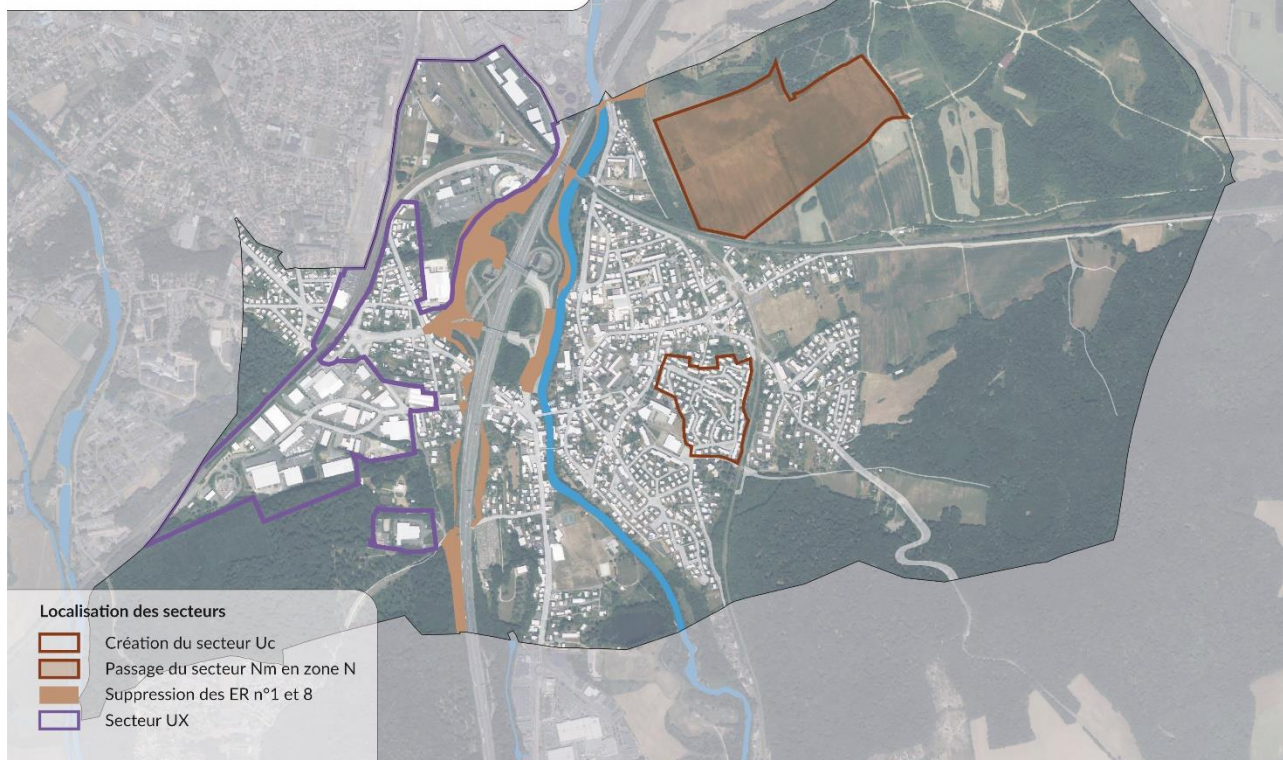
Ainsi, la modification de ces différents éléments amène à faire évoluer plusieurs pièces du PLU :

- le plan de zonage,
- le règlement écrit (implantations, aspect extérieur, etc.),
- les emplacements réservés,
- et les annexes réglementaires.

Danjoutin > Localisation des secteurs

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2024.

Sources : SIG AUTB 2024, Orthoexpress 2023, Cadastre PCI 2024.



Localisation des secteurs

- Création du secteur Uc
- Passage du secteur Nm en zone N
- Suppression des ER n°1 et 8
- Secteur UX

II. CONTENU DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

A- Modifications du plan de zonage

1- Création d'un secteur Uc

Le quartier des Vanottes à Danjoutin est un quartier où la densité est élevée avec une forte présence des constructions mitoyennes ou implantées en limites séparatives. Cette configuration combinée avec les règles générales de la zone urbaine « U » rend complexe la création de constructions annexes. Aussi, la présente modification définit des limites spécifiques pour ce quartier en créant un secteur « Uc ». L'adaptation des règles est décrite au paragraphe B suivant, relatif au règlement écrit. La création de ce secteur entraîne une adaptation du caractère de la zone U avec l'ajout du secteur Uc.

2- Modification du secteur Nm

Le secteur Nm avait été créé pour marquer la présence d'un terrain militaire dédié notamment aux manœuvres. Une partie de ce secteur empiète sur des parcelles appartenant à présent au Conseil Départemental qui ne sont plus utilisées pour les manœuvres militaires. Il est donc proposé d'adapter le zonage pour conserver les terrains militaires en Nm et classer en N les terrains appartenant au Département. Sur les 116 hectares que comptent le secteur Nm, environ 25 hectares passent en zone N.

3- Suppression d'emplacements réservés

Le PLU compte 9 emplacements réservés (ER). Deux types d'emplacements réservés étaient destinés à la réalisation de la mise à deux fois trois voies de l'autoroute A36. Les travaux et les acquisitions ayant été effectués, les emplacements réservés n^{os} 1 et 8 ont produit leurs effets et peuvent donc être supprimés.

Récapitulatif des emplacements réservés prenant en compte la présente modification :

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
ER1	Création d'une bretelle d'échangeur	État	23 735 m²
ER2	Extension du cimetière	Commune	4 396 m ²
ER3	Piste cyclable	Conseil Départemental	6 000 m ² environ
ER4	Extension du gymnase	Commune	1 239 m ²
ER5	Liaison Rue de l'Égalité – Andelnans, le long de l'A36	Commune	2 950 m ²
ER6	Liaison douce lotissement Mader / Zone UA rue de Vézelois	Commune	337 m ²
ER7	Accès routier sous rotonde SNCF	Commune	268 m ²
ER8	Mise à 2x3 voies de l'autoroute A36	État	85 700 m²
ER9	Protections locales contre les crues	Conseil Départemental	2 200 m ²

B- Adaptations du règlement écrit

1- Dispositions générales du règlement

→ Défense contre l'incendie

Les dispositions relatives à la défense contre l'incendie sont obsolètes. Afin que le règlement du PLU soit toujours à jour par rapport à ces normes, les nouvelles dispositions renvoient uniquement au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

→ Enseignes

Au sein des dispositions générales, les règles relatives aux enseignes ne sont pas exhaustives. Aussi, afin de rendre le règlement conforme à la législation en vigueur, les quelques règles sont remplacées par un renvoi aux articles du code de l'environnement relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes. Par ailleurs, dans le cadre de cette modification simplifiée, des annexes informatives sont créées permettant de joindre la plaquette relative à la publicité réalisée par les services de l'État.

→ Mouvements de terrain

Les services de l'État ont mis à jour, en 2022, l'atlas relatif aux mouvements de terrain à l'échelle du Territoire de Belfort. En complément des nouvelles cartographies, un guide utile pour l'instruction des autorisations d'urbanisme a également été créé. Aussi, afin d'informer au mieux la population concernant les risques, les dispositions générales sont complétées, en reprenant les dispositions du guide. Par ailleurs, dans le cadre de cette modification simplifiée, des annexes informatives sont créées permettant de joindre la carte des mouvements de terrain de la commune de Danjoutin ainsi que le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes.

→ Déchets

Une précision est apportée dans le règlement pour faciliter l'implantation des conteneurs à déchets.

2- Article 1 de la zone U

L'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites comporte une interdiction pour l'implantation de garage pour caravanes. Cette terminologie, peu compréhensible, est difficilement applicable. En effet, si les constructions qui s'implantent respectent les règles relatives aux limites, à la hauteur, etc., elles peuvent accueillir tout type de véhicules. Aussi, cette règle est supprimée.

3- Article 1 de la zone UX

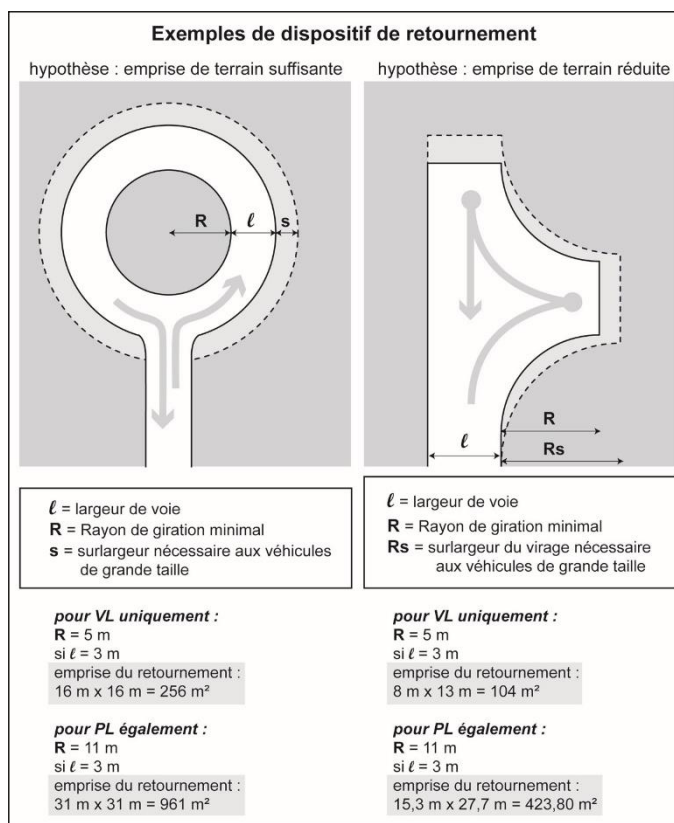
Afin de faciliter le déploiement des énergies renouvelables, les élus suppriment l'interdiction d'implanter des installations destinées à la production d'énergie éolienne. En effet, au sein de la zone d'activités, ce type d'installations pourrait être envisagé pour contribuer à l'autonomie énergétique des bâtiments de la zone.

4- Article 3 de la zone U

Le paragraphe concernant la voirie est complété avec le schéma ci-contre présentant des bonnes pratiques en matière d'aire de retournement.

Par ailleurs, le paragraphe relatif aux voies piétonnes est adapté afin de prendre en compte l'ensemble des mobilités douces.

- **Voies piétonnes Liaisons douces.** Dans le cadre de plans d'ensembles, des **cheminements—piétonniers liaisons douces** peuvent être imposées. Des voies publiques ou privées à usage exclusif des **piétons mobilités douces** et de caractéristiques plus faibles sont autorisées. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.



5- Règles relatives aux eaux pluviales (article 4 des zones U, UX, 1AU)

Les règles relatives aux eaux pluviales au sein des zones constructibles (U, UX et 1AU) ne sont plus en accord avec la législation et les prescriptions de Grand Belfort Communauté d'Agglomération. Ainsi, la nouvelle règle impose l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet à débit régulé dans le réseau public n'est plus autorisé, sauf à démontrer une réelle impossibilité technique.

6- Articles 6 et 7 de la zone U et 1AU

Le règlement est adapté afin de faciliter l'implantation de constructions annexes, pour l'ensemble de la zone U et de manière plus précise pour le nouveau secteur Uc.

Règles de recul par rapport aux voies

Pour l'ensemble de la zone U et pour la zone 1AU, les piscines ne disposant pas de structure couverte d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre peuvent s'implanter à 3 mètres des voies, soit une réduction de 1 mètre par rapport à la règle générale.

Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).

Pour le secteur Uc, nouvellement créé, le recul pour les piscines est porté à 1 mètre des voies (soit une réduction de 3 mètres par rapport à la règle générale). Pour les carports, les modifications apportées permettent de supprimer les règles de recul par rapport aux voies.

En secteur Uc, le recul pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, pourra être réduit à 1 mètre (margelles incluses).

En secteur Uc, les carports peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas obérer la visibilité sur la voie ouverte à la circulation publique.

Règles de recul par rapport aux limites séparatives

La modification vient préciser le régime des règles de recul pour les piscines pour l'ensemble de la zone U et la zone 1AU, en apportant une distinction entre les piscines non couvertes et celles couvertes par une structure de faible hauteur (inférieure ou égale à 0,50 m). Le recul par rapport aux voisins devra être de 2 mètres ou de 3 mètres selon les cas.

Par ailleurs, l'implantation des abris de jardins était limitée à 1 mètre des limites séparatives. La modification vient lever cette limitation en autorisant l'implantation des abris de jardins jusqu'en limite.

L'implantation des abris de jardin sera autorisée ~~jusqu'à 1 m des~~ jusqu'en limites séparatives.

L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

Pour le secteur Uc, plusieurs petites constructions vont pouvoir s'implanter jusqu'en limite séparative pour faciliter l'aménagement des constructions annexes sur des parcelles relativement réduites. Sont concernés les terrasses, pergolas, abris de jardin d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et les carports ouverts sur les quatre côtés ainsi que les piscines non couvertes ou couvertes d'une structure de faible hauteur (inférieure ou égale à 0,50 m). La nouvelle règle précise également le recul pour les autres types de piscines : au moins 3 mètres (comme pour le reste de la zone U).

En secteur Uc, l'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, des terrasses, des pergolas, des abris de jardins d'une hauteur maximale de 2,50 m et des carports ouverts sur les quatre côtés sera autorisée jusqu'en limite séparative. Lorsqu'elles comportent une structure de couverture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

7- Articles 7 et 10 de la zone UX

Le règlement actuel impose aux bâtiments d'activités un recul en fonction de la hauteur. Aussi, afin d'optimiser le foncier et de permettre la densification « en hauteur » de la zone d'activités, la règle est adaptée afin de supprimer le recul des constructions en fonction de la hauteur. Par ailleurs, l'article 10 relatif aux hauteurs est complété afin d'assurer l'élévation en hauteur des bâtiments existants ne respectant pas la règle de recul de 5 m par rapport à la limite.

Article 7 UX

~~La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain ou de la zone doit être égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.~~

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de la limite séparative.

Article 10 UX

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle s'applique également pour les constructions existantes ne respectant pas la règle de recul par rapport aux limites séparatives tant que les conditions de sécurité, notamment par rapport au risque incendie sont conformes à la réglementation en vigueur.

8- Article 10 de la zone U

Avec la création du secteur Uc, l'écriture des règles de l'article 10 concernant les hauteurs est adaptée mais cette évolution n'entraîne aucun changement sur les possibilités de construction.

9- Règles relatives à l'aspect extérieur en zone U, UX et 1AU (article 11)

Matériaux (en U et 1AU)

Le paragraphe concernant les annexes est précisé pour autoriser l'aspect bois pour les annexes. Par ailleurs, la règle précédente permettait aux garages de déroger à la règle d'harmonie, ce point est précisé en dispensant les annexes de faible taille (moins de 10 m² d'emprise au sol) d'être en harmonie avec la construction principale.

*Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale **ou un aspect bois**. Cette disposition ne s'applique pas aux **garages** constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².*

Couleurs (en U, UX, et 1AU)

Les règles relatives aux couleurs font référence au guide départemental de la couleur. Ce guide, relativement ancien, ne correspond plus aux attentes actuelles, et est difficile d'utilisation (rectangle de couleur trop petits pour avoir une idée d'ensemble et sans référence à un nuancier de type RAL). Les élus, soucieux d'intégrer les préoccupations environnementales à leur document d'urbanisme, notamment en lien avec la lutte contre les îlots de chaleur, souhaitent intégrer la notion de coefficient d'absorption solaire à leur règlement. Dans cet esprit, les couleurs ayant un fort coefficient d'absorption solaire sont prosrites. Pour renforcer ce choix, il est précisé que le blanc est autorisé et le noir est prosrit. Ces règles ne s'appliquent que pour les façades. Pour les autres éléments composant la façade, toutes les teintes sont autorisées car elles sont présentes de manière plus ponctuelle.

~~Sont autorisées les couleurs prescrites par le guide de la couleur dans le Territoire de Belfort. Concernant les façades, celles-ci pourront être choisies parmi les n° 15 à 61, 64 à 68, 71 à 75, 80 à 82 (se reporter au Guide de la couleur dans le Territoire de Belfort). Considérant les toitures, elles sont libres de choix, en harmonie avec l'existant le cas échéant.~~

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est prosrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Cette règle sur les couleurs est complétée par un schéma sur la composition de la façade dans le lexique créé par la présente modification.

Clôtures (en U, UX, et 1AU)

Pour les trois zones, la couleur des clôtures est précisée.

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

En zone U et 1AU, les règles sont également complétées afin de modifier légèrement la hauteur (de 1,80 à 1,85 m). en outre, l'aspect de la clôture est laissé libre en limite séparative tandis que sur rue, les clôtures doivent assurer une certaine perméabilité pour notamment préserver la qualité paysagère de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à ~~1,80 m~~ 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits.

[...]

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs et pompes à chaleur (en U et 1AU)

Les nouveaux équipements permettant d'assurer le chauffage et/ou la climatisation des constructions entraînent parfois des conflits de voisinage. Aussi, afin de limiter les dérives, de nouvelles règles sont ajoutées pour réguler la pose de ce type d'équipements.

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

Panneaux solaires (en U et 1AU)

Une règle est ajoutée concernant la pose des panneaux solaires afin d'éviter leur implantation sans prise en compte de l'architecture et de l'harmonie.

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

10- Autorisations d'occupation du sol en zone N

La commune de Danjoutin ne compte aucune zone agricole (zone A) sur son ban communal et le règlement ne prévoit pas la possibilité d'implanter de constructions agricoles en zone N. Avec le changement d'affectation d'une partie du secteur Nm en zone N, la question de l'implantation de constructions agricoles peut se poser. Aussi, les occupations et utilisations du sols en zone N sont élargies aux constructions liées à une activité de maraîchage ainsi qu'aux abris pour animaux liés à l'activité agricole.

10- La construction d'ouvrages de maraîchage, l'implantation de serres ou de tunnels liés à l'activité de maraîchage.

11- Les abris pour animaux liés à l'activité agricole.

11- Lexique

Pour faciliter l'application du règlement, un lexique est ajouté. Il permet de définir les termes suivants :

- Annexe
- Colorisation des façades et de leurs éléments de composition (en lien avec la modification des règles relatives aux couleurs)
- Extension
- Impasse
- Limite séparative
- Mobil-home/Tiny-house
- Mur de soutènement
- Serres

C- Mise à jour des annexes réglementaires

1- Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique avaient été mises à jour par arrêté du maire en 2021. Toutefois, lors de la numérisation du document d'urbanisme en vue de sa publication sur le géoportail de l'urbanisme, ce sont les servitudes de 2018 qui ont été intégrées au dossier. Aussi, afin de s'assurer de l'exactitude des informations relatives aux SUP, le tableau ainsi que le plan ont été demandés aux services de l'État pour mettre à jour le dossier lors de la présente modification.

2- Annexe relative au classement des infrastructures sonores

Le 21 décembre 2023, un nouvel arrêté relatif au classement des infrastructures sonores est venu compléter l'arrêté du 16 mai 2017. L'annexe réglementaire est mise à jour pour prendre en compte cette révision.

3- Autres annexes réglementaires

Afin de mettre à jour le document d'urbanisme, dans le cadre de la présente modification, de nouvelles annexes réglementaires sont ajoutées :

- La délibération concernant la taxe d'aménagement
- La carte des bois et forêts soumis au régime forestier
- Le secteur d'information sur les sols (cette annexe réglementaire avait été ajoutée par arrêté du maire en 2021, malheureusement, elle n'a pas été reportée dans le document lors de la publication sur le géoportail de l'urbanisme)
- Le périmètre de la ZAC de la Grande Combe
- La délibération soumettant les clôtures et le ravalement à déclaration préalable

D- Création d'annexes informatives

Comme exposé dans la mise à jour des dispositions générales (paragraphe B-1), le document d'urbanisme est complété par des annexes informatives permettant d'informer au mieux la population :

- du risques mouvements de terrain. Cette annexe comporte le plan de la commune présentant les mouvements de terrain ainsi que le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes.
- des principales règles relatives aux enseignes et préenseignes.

E- Corrections d'erreurs matérielles

1- Prescriptions

Le document d'urbanisme de Danjoutin a fait l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme en 2021. Lors de la numérisation des différentes pièces du document d'urbanisme, des erreurs ont été effectuées notamment sur le plan de zonage avec l'ajout de nombreuses prescriptions en surcouche par rapport au zonage, à savoir :

- le report de la servitude I3 liée à la présence de la canalisation de gaz,
- le report d'une information relative à la sismicité couvrant l'ensemble du territoire communal,
- le report des périmètres concernant les aléas liés au retrait gonflement des argiles,
- les périmètres des ZNIEFF de type I,
- les périmètres des zones humides identifiées par la Région,
- le report de la servitude liée au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

Aucun périmètre n'était présent sur le plan de zonage édité avant le versement sur le géoportail. En outre, le plan de zonage transmis au format « pdf » ne comporte pas ces différents aplats en tant que prescriptions.

Lors de la dernière évolution du document d'urbanisme (en 2023), les prescriptions qui avaient été publiées par erreur en 2021 ont été reportées sur le plan de zonage tant en version numérique qu'au format « papier ».

Aussi, la présente procédure est l'occasion de rectifier l'ensemble des erreurs matérielles liées à la numérisation afin d'avoir un document d'urbanisme conforme et en accord avec les décisions prises par les élus de la commune de Danjoutin.

2- Emplacements réservés

Lors de la dernière évolution du document en 2023, une erreur s'est glissée dans le tableau listant les emplacements réservés (ER). En effet, tous les ER sont bien représentés graphiquement, tandis que le tableau omet de lister les ER n^{os} 2 et 8. Une pièce complémentaire, annexe au plan de zonage, reprend bien quant à elle l'ensemble des neuf emplacements réservés.

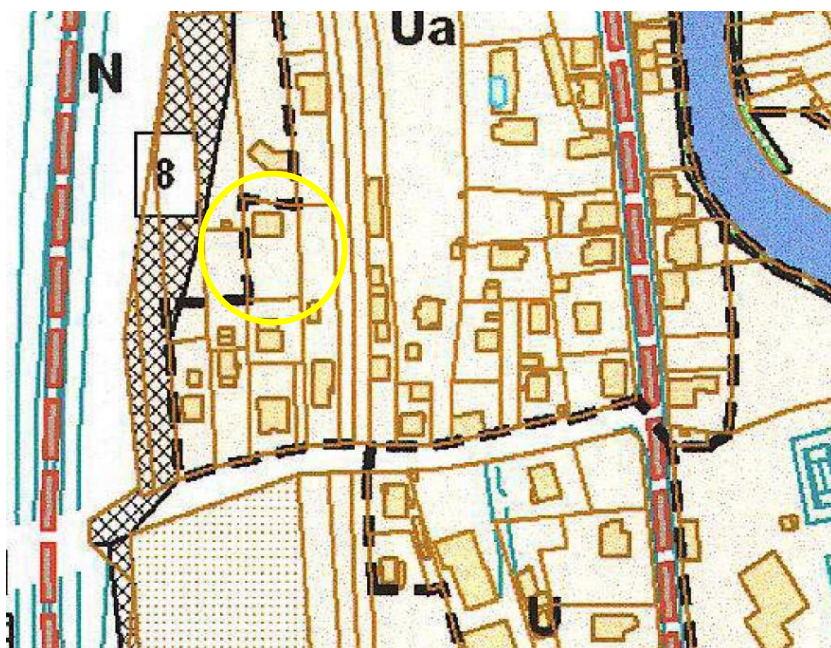
Aussi, il convient de mettre à jour le tableau des emplacements réservés en réparant cette erreur matérielle, tout en prenant en compte les évolutions intégrées à la présente modification simplifiée (cf. *suppression des ER n^{os} 1 et 8*).

3- Limites de zone urbaine

Dans le dossier de modification simplifiée de 2015, une erreur matérielle avait été rectifiée concernant le classement par erreur de la parcelle BI 173 en zone N. Sur le plan de zonage versé au format « pdf » en 2021, ladite parcelle apparaît bien classée en secteur Ua, tandis que sur les données géographiques, cette parcelle reste classée en zone N. Il convient de rétablir le bon classement, en secteur Ua, pour la parcelle BI 173.



Extrait du zonage actuel (en rouge, les zones urbaines, en vert, les zones naturelles), source : UrbanSimul.



Extrait du plan de zonage suite à la modification simplifiée de 2015.

4- Jardins à protéger

En 2015, lors de mise en compatibilité du document d'urbanisme liée au projet de réouverture de la ligne Belfort-Delle, une partie de l'emprise des jardins à protéger a été supprimée, au profit des aménagements inhérents à la ligne TER. Lors de la numérisation du document d'urbanisme réalisée en 2021, cette modification n'a pas été prise en compte, et c'est l'emprise initiale des jardins à protéger qui a été publiée sur le GPU. Il convient de rectifier cette erreur matérielle, et de rétablir la nouvelle protection telle qu'elle avait été définie lors du dossier de mise en compatibilité de 2015.



Emprise relative aux jardins à protéger avant et après la mise en compatibilité de 2015

5- Dispositions générales

Au sein des dispositions générales du règlement, dans la description des zones, un paragraphe relatif à un secteur NS est rédigé alors qu'aucun secteur de ce type n'est présent sur le ban communal de Danjoutin. Il convient de supprimer cette phrase des dispositions générales du règlement.

III. INCIDENCES DU PROJET

A- Sur le PLU

1- Au niveau du rapport de présentation

La création du secteur Uc et la redéfinition du secteur Nm entraîne une répartition différente des surfaces des zones U et N. Cette répartition des surfaces tient également compte de la rectification d'erreur matérielle (reclassement de la parcelle BI 173)

Avant la modification

Zone U : 113,6 ha

- Dont Ua : 28,3 ha
- Dont Ub : 7,6 ha
- Dont Ue : 0,2 ha

Zone N : 370,8 ha

- Dont zone Nf : 1,0 ha
- Dont zone NI : 16,6 ha
- Dont zone Nm : 116,6 ha

Après la modification

Zone U : 113,6 ha

- Dont Ua : 28,4 ha
- Dont Ub : 7,6 ha
- Dont Uc : 7,2 ha
- Dont Ue : 0,2 ha

Zone N : 370,7 ha

- Dont zone Nf : 1,0 ha
- Dont zone NI : 16,6 ha
- Dont zone Nm : 91,4 ha

Valeurs calculées par informatique et arrondies à l'hectare supérieur

2- Au niveau du règlement

Comme expliqué dans la présente notice, le règlement est modifié :

- pour adapter les dispositions générales
- pour compléter l'article 3 de la zone U
- pour adapter les articles 6 et 7 des zones U et 1AU
- pour faire évoluer les articles 7 et 10 de la zone UX
- pour adapter l'article 10 de la zone U
- pour préciser l'article 11 des zones U, UX et 1AU
- pour compléter l'article 2 de la zone N
- pour ajouter un lexique de 7 définitions

Le projet de règlement modifié est annexé à la présente notice.

3- Au niveau du zonage

Le zonage est adapté, comme décrit dans le présent rapport :

- pour créer un secteur Uc au sein de la zone U
- pour adapter le secteur Nm à la réalité du terrain
- pour supprimer deux types d'emplacements réservés ayant produit leur effet
- pour adapter deux erreurs matérielles (N>U et protection des jardins)
- pour supprimer des prescriptions ajoutées par erreur (gaz, sismicité, argiles, znieff, zone humide, PPRi)

Les visuels montrant le zonage avant et après le projet de modification sont annexés à la présente notice (ceux-ci ne concernant pas les prescriptions ajoutées par erreur).

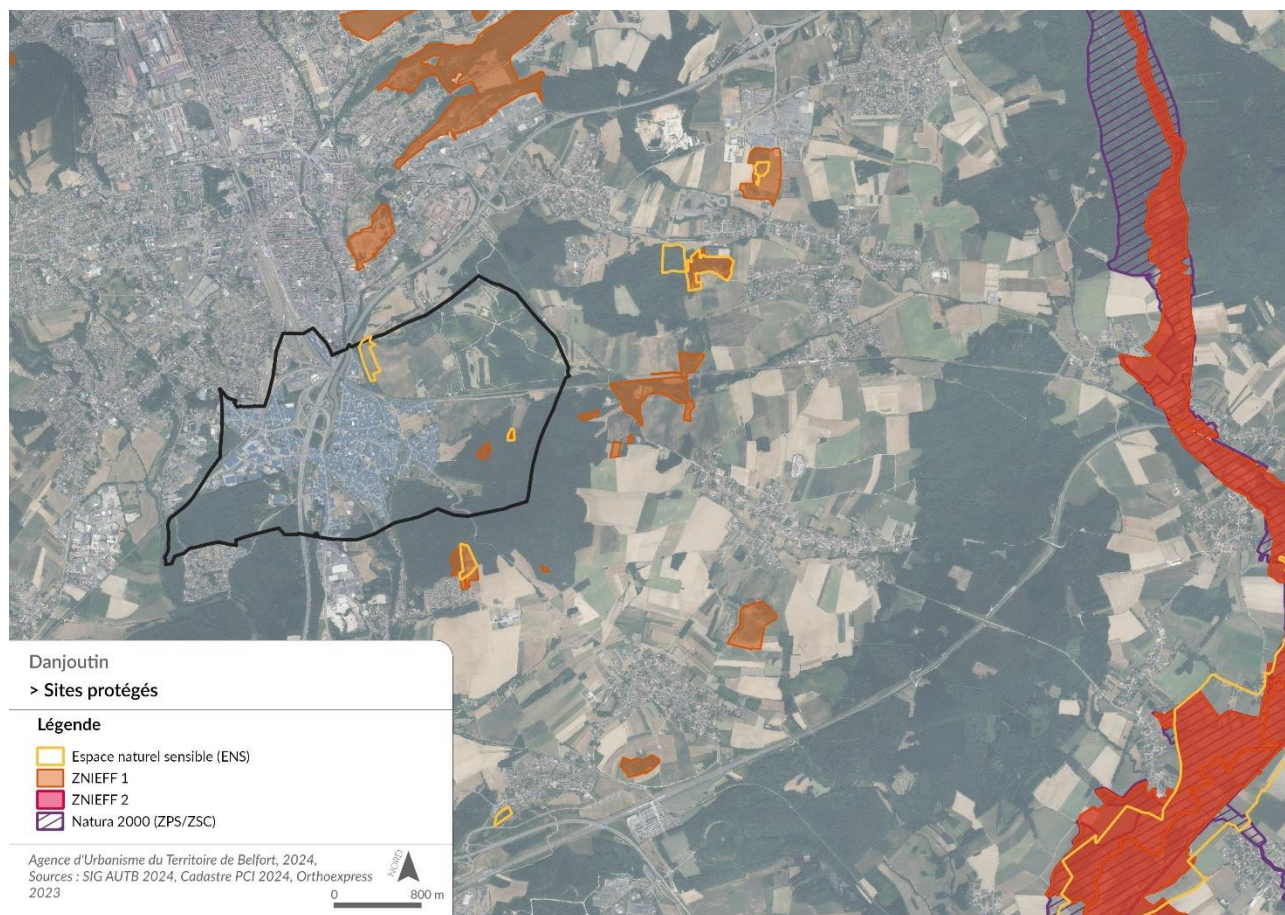
4- Au niveau des annexes réglementaires et informatives

Les servitudes d'utilité publique ainsi que les infrastructures de transport terrestres sont mises à jour et cinq annexes réglementaires sont ajoutées au dossier de PLU. Par ailleurs, des annexes informatives relatives aux mouvements de terrain ainsi qu'aux enseignes et préenseignes sont créées.

Les nouvelles annexes réglementaires et informatives sont jointes à la présente notice.

B- Sur l'environnement

Incidences sur les sites Natura 2000



Le site Natura 2000 « Étangs et Vallées du Territoire de Belfort » est distant de plus de 5 km de la commune de Danjoutin.

Les modifications apportées au document d'urbanisme n'ont pas d'incidence sur les différents milieux.

Les incidences de la modification sur les sites Natura 2000 sont considérées comme nulles.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Une seule évolution du document se situe dans les espaces agricoles et naturels de la commune, il s'agit de l'évolution d'une partie du secteur Nm (terrain réservé à l'usage militaire), en zone N. En parallèle, le règlement de la zone N évolue pour permettre l'implantation de constructions liées à l'activité agricole telles que des serres ou tunnels de maraîchage ou des abris pour animaux (à noter que le PLU de Danjoutin ne comporte aucune zone 'A' au vu de la configuration du ban communal ; ce qui explique cette adaptation des règles de la zone N).

Aussi, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont considérées comme légèrement positives.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La présente modification n'engendre pas de consommation d'ENAF supplémentaire. En effet, l'ajustement des règles d'implantation des constructions en zone U permet de mieux optimiser le foncier dans des zones urbaines denses de la commune, notamment pour les constructions annexes. En outre, l'évolution de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et à la hauteur en secteur UX (dédié aux activités) permet de densifier ces espaces en hauteur, et donc également d'optimiser le foncier.

Les incidences de la modification sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont considérées comme nulles.

Incidences sur les zones humides

Les modifications n'ont pas d'impact sur les milieux naturels donc par extension, elles n'affectent pas non plus les zones humides.

Les incidences de la modification sur les zones humides sont considérées comme nulles.

Incidences sur l'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales

Les modifications de ce dossier ont peu de conséquences sur ces trois thématiques. Toutefois, l'article portant sur les eaux pluviales des zones U, UX et AU1 est modifié pour correspondre à la législation en vigueur, en imposant, sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les incidences de la modification sur l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales sont considérées comme légèrement positives.

Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet de modification a un impact sur le paysage et le patrimoine bâti. En effet, le règlement de la zone urbaine est adapté concernant les clôtures, la pose de climatiseurs ou pompes à chaleur et sur la colorisation des façades. L'ajout de règles concernant ces différents éléments a notamment pour but de mieux encadrer leur implantation et limiter les conflits de voisinage. En outre, concernant les clôtures, les nouvelles règles sur rue intègrent un pourcentage de vide ce qui permet de conserver un paysage urbain relativement ouvert et aéré.

En parallèle, le règlement supprime l'interdiction d'installations destinées à la production d'énergie éolienne en secteur UX. Cette évolution peut avoir un impact sur le paysage, bien que l'implantation d'éolienne doive respecter les règles de hauteur du secteur (12 m).

Les incidences de la modification sur le paysage et le patrimoine bâti sont considérées comme faibles.

Incidences sur les déchets

Le projet de modification n'a pas de conséquences sur la thématique des déchets.

Les incidences de la modification sur les déchets sont considérées comme nulles.

Incidences sur les risque et nuisances

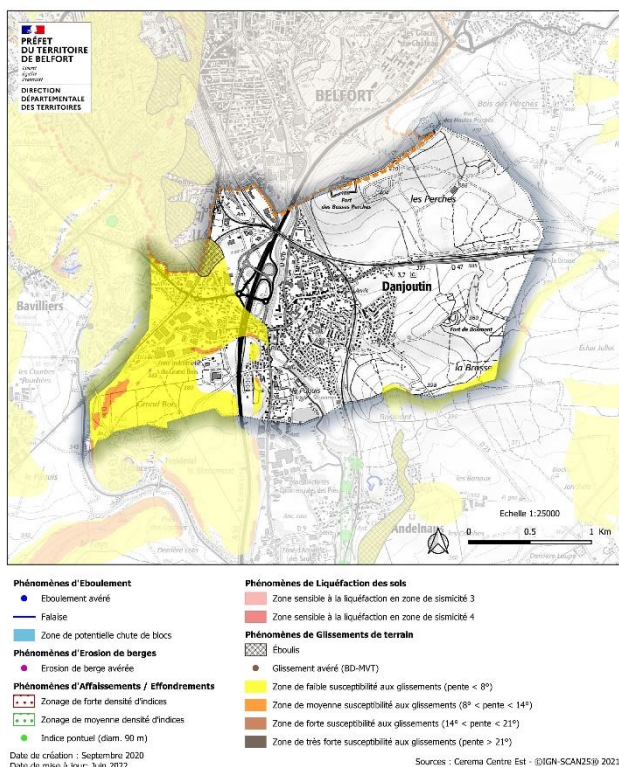
Inondation

La présente modification n'affecte aucun secteur au sein ou à proximité du PPRI de la Savoureuse.

Les incidences de la modification sur le risque inondation sont considérées comme nulles.

Mouvements de terrain

Atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort Commune de Danjoutin



L'atlas des mouvements de terrain établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) a été actualisé en 2019. Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Danjoutin est concernée par plusieurs phénomènes liés aux glissements de terrain (éboulis et zones de faible et moyenne susceptibilité aux glissements).

La présente modification permet d'insérer la carte des mouvements de terrain et le guide en annexes informatives afin de mieux sensibiliser la population à ces phénomènes. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement reprennent les recommandations du guide. Ainsi, dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique contradictoire, les préconisations du guide s'appliqueront à chaque autorisation d'urbanisme au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

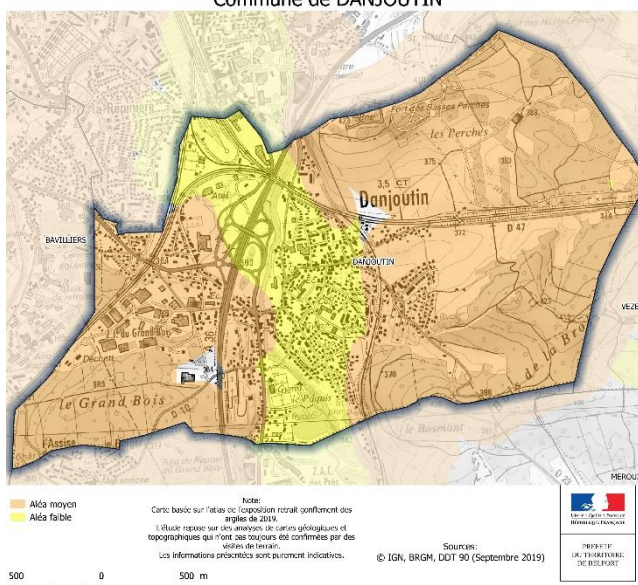
Les incidences de la modification sur les mouvements de terrain sont considérées comme légèrement positives.

Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Danjoutin est concernée par les aléas faible et moyen de retrait-gonflement des argiles. La prise en compte de cet aléa s'apprécie plutôt au moment de la phase opérationnelle (étude de sol lors de la vente et adaptation des normes de la construction).

Les incidences de la modification pour l'aléa retrait-gonflement des argiles sont considérées comme nulles.

Exposition au retrait-gonflement des argiles Commune de DANJOUTIN



Canalisation de gaz

Une canalisation de gaz est présente au sein des espaces forestiers au sud-ouest du ban communal.

Les annexes réglementaires (servitudes d'utilité publique) concernant les servitudes liées à la canalisation de gaz avaient été mises à jour lors d'une précédente évolution du document.

Les incidences de la modification pour la canalisation de gaz sont considérées comme nulles.

Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet de modification a un impact positif sur la thématique « air, énergie, climat ». En effet, plusieurs mesures sont en faveur de l'adaptation au dérèglement climatique :

- en zone d'activités (secteur UX), la modification permet l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie éolienne ;
- le règlement permet la densification en hauteur du secteur UX et limite ainsi la consommation foncière en dehors des zones d'activités existantes ;
- le règlement évolue pour intégrer des règles relatives à la pose de climatiseurs et pompes à chaleur ;
- le règlement, dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, introduit la notion de « coefficient d'absorption solaire » pour déterminer les teintes autorisées en façade, ce qui peut contribuer à réduire les îlots de chaleur.

Les incidences de la modification sur l'air, l'énergie et le climat sont considérées comme positives.

Conclusion

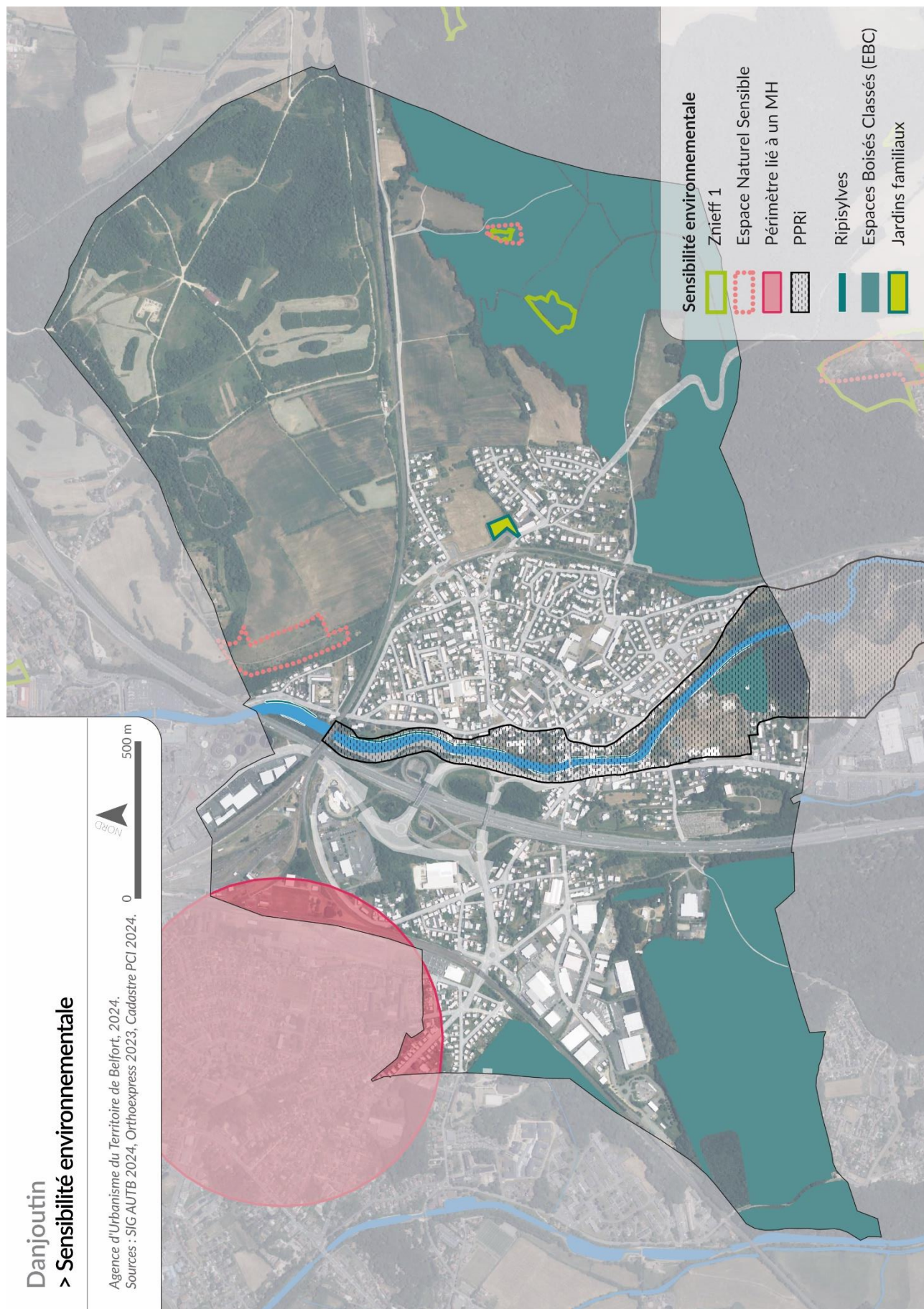
Les évolutions réglementaires n'engendrent pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, sur certaines thématiques environnementales comme le climat, l'information à la population et l'optimisation du foncier déjà urbanisé, les évolutions du document d'urbanisme sont positives pour l'environnement.

Aussi, les incidences du projet de modification sont donc considérées comme positives.

Danjoutin

> Sensibilité environnementale

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2024.
Sources : SIG AUTOB 2024, Orthoexpress 2023, Cadastre PCI 2024.



IV. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-45, L.153-47, et L.153-48 du code de l'urbanisme.

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

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

En outre, les évolutions proposées ne relèvent pas de la procédure de modification dite de droit commun (cf. L.153-41 du code de l'urbanisme) car elles ne majorent ou ne diminuent pas les possibilités de construire de plus de 20% dans une zone, et elles ne réduisent pas la surface d'une zone U ou AU. De plus le PLU de Danjoutin n'est pas un document qui tient lieu de programme local de l'habitat donc la modification ne relève pas de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet relève donc de la procédure dite de modification simplifiée qui prévoit une mise à disposition du public du projet de modification pendant un mois.

Avant le début de la mise à disposition, le présent dossier de modification simplifiée est :

- transmis à la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)** au titre d'un examen au cas par cas, comme l'exigent les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme,
- notifié aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à savoir à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort, aux présidents du conseil régional et du conseil départemental, au président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, au président du Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC 90), aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture, de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, ainsi qu'au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire.

À l'issue de la mise à disposition du public, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ainsi que des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article L.153-48 du code de l'urbanisme, le PLU est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis en Préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Extraits du règlement présentant les évolutions

En ~~rouge~~, les éléments supprimés ;
En ~~bleu~~, les éléments ajoutés.

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

Article 3 : Division du territoire en zones

[...]

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. ~~La zone NS comprend les espaces naturels sensibles de la commune, à préserver en raison de leurs qualités écologiques ou paysagères.~~

[...]

Article 6 : Protection contre l'incendie

Défense extérieure contre l'incendie

Il convient de se rapprocher des services du Grand Belfort Communauté d'Agglomération et de respecter le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

~~Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle N° 465 du 10 décembre 1951. Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.~~

~~Cela peut être satisfait par :~~

~~un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000 L/mn sous une pression dynamique de 1 bar,~~

~~soit par l'aménagement de points d'eau naturels,~~

~~soit par la création de réserves artificielles.~~

~~Il fait noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en œuvre, que pour la multiplication des points d'eau. À titre indicatif, le tableau, page suivante, donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre.~~

~~Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.~~

~~Conformément aux dispositions du règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Territoire de Belfort, il conviendra de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.~~

~~Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. À cette fin, il faudra s'assurer du contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie.~~

		Débit	Distance maximale par les voies carrossables
Habitations	1 ^{ère} famille	1000 L / mn	200 m
	2 ^{ème} famille	1000 L / mn	200 m
	3 ^{ème} famille	1000 L / mn	200 m
	4 ^{ème} famille	1000 L / mn	200 m
E.R.P. Industriels	Faire effectuer le calcul par la SDIS		200 m

E.R.P. de 5ème catégorie		1000 L / mn	200 m
--------------------------	--	-------------	-------

[...]

Article 8 : Enseigne

~~Lorsque la façade de la construction mesure moins de 15 mètres de hauteur, les enseignes ne pourront mesurer plus de 3 mètres de haut et leur surface ne pourra pas excéder 12 m² ;~~

~~Lorsque la façade de la construction mesure plus de 15 mètres de hauteur, l'enseigne ne pourra dépasser le cinquième de la hauteur de la façade dans la limite de 6 mètres, avec une surface ne pouvant excéder 16 m² ;~~

~~Le nombre d'enseignes est limité à une par façade et par commerce, sauf dispositions contraires ;~~

~~Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur, ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 m.~~

Les enseignes et préenseignes doivent respecter la réglementation en vigueur (cf. articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants du code de l'environnement).

Une plaquette rappelant les principales règles relatives aux enseignes et préenseignes est présente en annexes informatives.

Article 9 : Mouvements de terrain

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema). Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Un type de mouvements de terrain est recensé à Danjoutin : les phénomènes de glissements de terrain (zone d'éboulis et zones faible à moyenne de susceptibilité au glissement).

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'élément permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain et le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes sont reportés en annexes informatives du PLU.

Article 10 : Déchets

L'implantation de conteneurs à déchets publics est autorisée sans restriction, et ne sont pas soumis aux règles du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

CARACTÈRE DE LA ZONE

[...]

La zone U comporte 3 4 sous-zones :

Ua : zone correspondant à l'ancien village de DANJOUTIN ;

Ub : zones où l'habitat collectif est dominant ;

Uc : zone correspondant au quartier des Vanottes

Ue : emprise de la station d'épuration.

[...]

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions et installations agricoles ;
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- l'installation et l'extension d'installations classées, soumises à autorisation, pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules et dépôts de toutes natures ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les carrières ou décharges ;
- la création d'étangs ;
- le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- ~~les garages pour caravanes ;~~
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

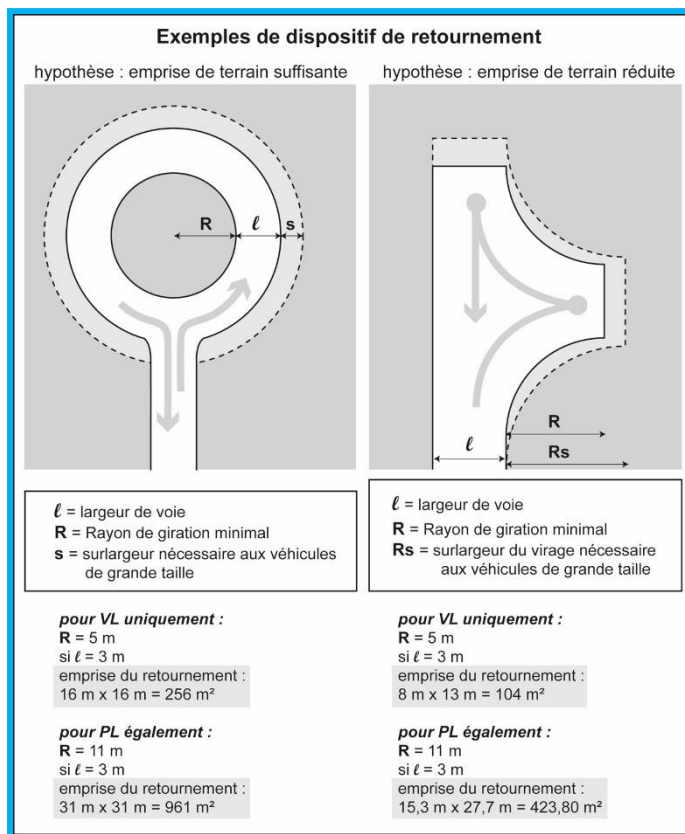
ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

[...]

Voirie

- Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur de 8 m d'emprise.
- Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 50 m, la largeur d'emprise de la voirie ou de la servitude à créer pourra être limitée à 4 m.

- Prescriptions générales pour voies en impasse : les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (notamment véhicules de ramassage des ordures et de protection incendie).



- ~~Voies piétonnes~~ **Liaisons douces**. Dans le cadre de plans d'ensembles, des **cheminements piétonniers liaisons douces** peuvent être imposées. Des voies publiques ou privées à usage exclusif des **piétons mobilités douces** et de caractéristiques plus faibles sont autorisées. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

2.2. Eaux pluviales

~~Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Toutefois, lorsqu'il n'existera pas à proximité du terrain concerné des constructions édifiées à l'alignement de fait, les nouvelles constructions s'édifieront à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La façade d'accès sur la rue desservant la parcelle des constructions annexes, accolées ou non aux constructions principales existantes, doit être en retrait de 4 m par rapport à l'alignement des voies sauf pour les voies en impasse et les chemins piétonniers où les constructions annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).

En secteur Uc, le recul pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, pourra être réduit à 1 mètre (margelles incluses).

En secteur Uc, les carports peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas obérer la visibilité sur la voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Pour l'ensemble de la zone :

Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture, ...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.

L'implantation des abris de jardin sera autorisée ~~jusqu'à 1 m des~~ jusqu'en limites séparatives.

L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

En secteur Uc, l'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, des terrasses, des pergolas, des abris de jardins d'une hauteur maximale de 2,50 m et des carports ouverts sur les quatre côtés sera autorisée jusqu'en limite séparative. Lorsqu'elles comportent une structure de couverture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas dépasser :

- 9 m au faîtage du toit dans la zone U, ~~et~~ le secteur Ua ~~et le secteur Uc~~ ;
- 12 m au faîtage du toit dans le secteur Ub toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

En zone U et secteurs Ua et ~~Uc~~, en cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante, la hauteur pourra au maximum être celle des bâtiments existants sur les parcelles contiguës. À défaut, la hauteur totale sera limitée à 9 m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Matériaux

[...]

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale ~~ou un aspect bois~~. Cette disposition ne s'applique pas aux ~~garages constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m²~~.

[...]

Couleurs

~~Sont autorisées les couleurs prescrites par le guide de la couleur dans le Territoire de Belfort. Concernant les façades, celles-ci pourront être choisies parmi les n° 15 à 61, 64 à 68, 71 à 75, 80 à 82 (se reporter au Guide de la couleur dans le Territoire de Belfort). Considérant les toitures, elles sont libres de choix, en harmonie avec l'existant le cas échéant.~~

~~En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.~~

~~La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.~~

Clôtures

~~Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.~~

~~La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,80 m~~ 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits.

Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

Dispositions applicables à la zone UX

[...]

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les établissements et installations de toute natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
- 2- Les constructions agricoles ;
- 3- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation intégrés aux constructions autorisées sur la zone.
- 4- Les habitations légères de loisirs, à l'exception du secteur SNCF/RFF de la Rotonde ;
- 5- Les carrières ou décharges ;
- 6- La création d'étangs ;
- 7- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 8- Le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- 9- Les installations classées selon la Directive 96/82/ CEE (Directive SEVESO II) du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;

~~10- Les installations destinées à la production d'énergie éolienne.~~

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

2.2. Eaux pluviales

~~L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :~~

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

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~➤ La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain ou de la zone doit être égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.~~

- Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de la limite séparative.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle s'applique également pour les constructions existantes ne respectant pas la règle de recul par rapport aux limites séparatives tant que les conditions de sécurité, notamment par rapport au risque incendie sont conformes à la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Couleurs

~~Sont autorisées les couleurs prescrites par le guide de la couleur dans le Territoire de Belfort. Concernant les façades, celles-ci pourront être choisies parmi les n° 15 à 61, 64 à 68, 71 à 75, 80 à 82 (se reporter au Guide de la couleur dans le Territoire de Belfort). Considérant les toitures, elles sont libres de choix, en harmonie avec l'existant le cas échéant.~~

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,80 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU 1

[...]

ARTICLE AU 1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[....]

2.2. Eaux pluviales

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.~~

~~En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE AU 1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 1- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne sera pas implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2- Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).
- 3- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2- L'implantation des abris de jardin sera autorisée ~~avec une largeur minimale d'un mètre par rapport aux~~ jusqu'en limites séparatives.
- 3- L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

- 4- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE AU 1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Matériaux

[...]

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale **ou un aspect bois**. Cette disposition ne s'applique pas aux **garages constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m²**.

[...]

Couleurs

~~Sont autorisées les couleurs prescrites par le guide de la couleur dans le Territoire de Belfort. Concernant les façades, celles-ci pourront être choisies parmi les n° 15 à 61, 64 à 68, 71 à 75, 80 à 82 (se reporter au Guide de la couleur dans le Territoire de Belfort). Considérant les toitures, elles sont libres de choix, en harmonie avec l'existant le cas échéant.~~

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à ~~1,80 m~~ **1,85 m**. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de

l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

[...]

PARTIE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

[...]

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone N, (hors secteur Nf) :

- 1- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, nécessaire à l'installation de sanitaires.
- 2- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3- Les constructions y compris à usage d'habitation et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 5- Les équipements légers sportifs et de loisirs liés au parcours sportif et les abris de randonneurs.
- 6- L'amélioration et l'extension des installations ferroviaires existantes et de petits ouvrages liés.
- 7- Sur les terrains riverains de tous cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte-tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive ; les constructions, les installations et les clôtures doivent tenir compte de cette règle.
- 8- Les travaux et des aménagements relatifs à la mise à 2x3 voies de l'autoroute A36.
- 9- Les ouvrages de protection locale contre les crues.
- 10- La construction d'ouvrages de maraîchage, l'implantation de serres ou de tunnels liés à l'activité de maraîchage.
- 11- Les abris pour animaux liés à l'activité agricole.

[...]

ANNEXES

[...]

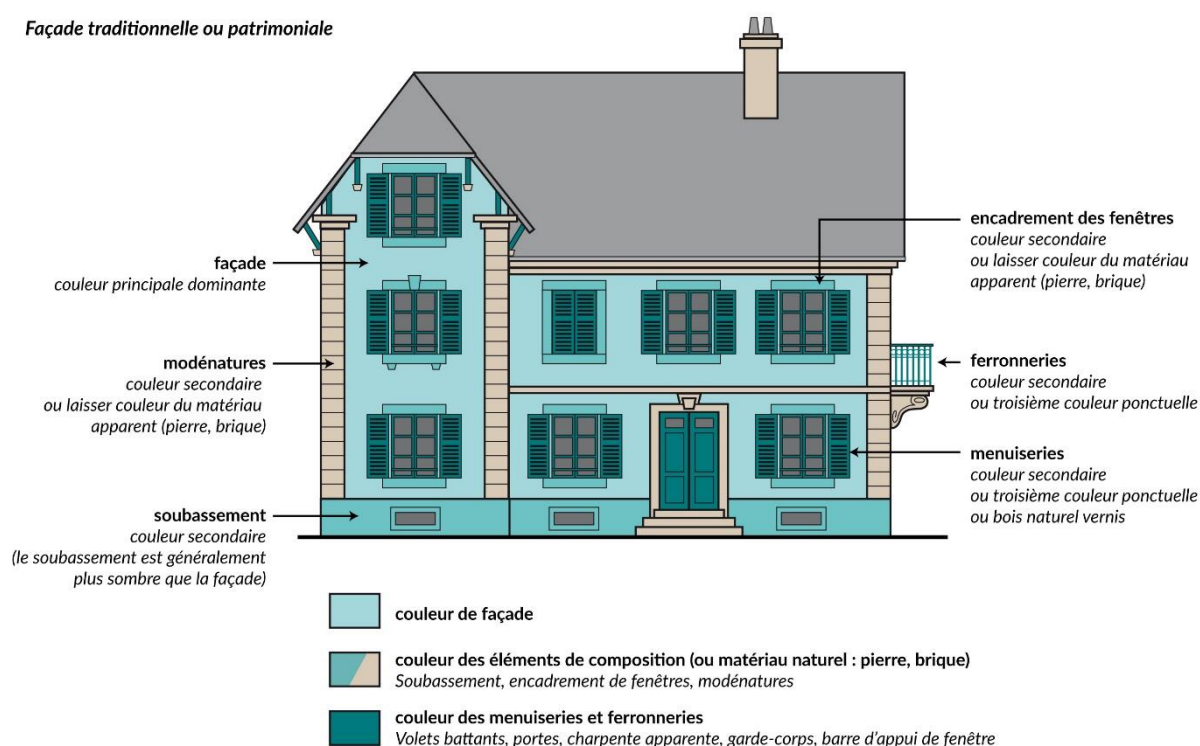
Lexique

Annexe

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, etc.

Colorisation des façades et de leurs éléments de composition

Façade traditionnelle ou patrimoniale



Façade ordinaire ou contemporaine



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

Impasse

Une voie en impasse est une voie ne présentant pas d'issue pour la circulation routière. Elle peut toutefois comporter une issue pour les piétons et les cycles.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mobil-home

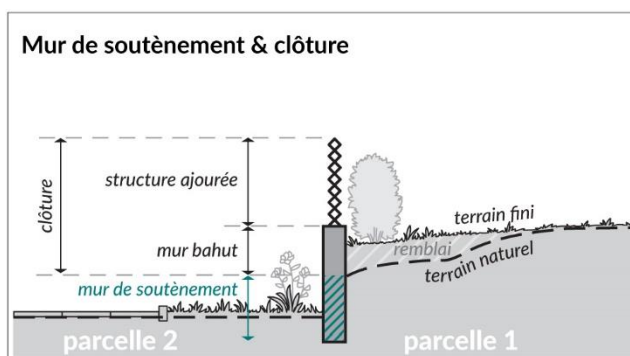
Les mobil-homes de loisirs peuvent uniquement être installés dans des parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances de loisirs ou les campings. Il est donc strictement interdit d'installer un mobil-home de loisirs dans son jardin.

Par contre, un mobil-home ou une tiny-house peut être utilisé comme résidence principale. Pour cela, il faut y résider au moins 8 mois par an. Par ailleurs, il faut respecter les conditions suivantes :

- le terrain doit être constructible et viabilisé,
- l'installation du mobil-home ou de la tiny-house doit se faire en conformité avec les règles du plan local d'urbanisme,
- si la surface du mobil-home ou de la tiny-house est inférieure ou égale à 20 m², il faut déposer une déclaration préalable de travaux. Au-delà, il faut déposer un permis de construire,
- il faut respecter la réglementation thermique et la réglementation énergétique en vigueur.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas de même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (*jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet*).



Serres

Les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m et dont la surface au sol est inférieure à 2 000 m² ne sont pas soumises à déclaration préalable. À noter que les règles du document d'urbanisme s'appliquent malgré l'absence de dépôt d'autorisation.

Tiny-House

Voir mobil-home

Extraits du règlement modifié

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

Article 3 : Division du territoire en zones

[...]

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

[...]

Article 6 : Protection contre l'incendie

Défense extérieure contre l'incendie

Il convient de se rapprocher des services du Grand Belfort Communauté d'Agglomération et de respecter le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

[...]

Article 8 : Enseigne

Les enseignes et préenseignes doivent respecter la réglementation en vigueur (cf. articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants du code de l'environnement).

Une plaquette rappelant les principales règles relatives aux enseignes et préenseignes est présente en annexes informatives.

Article 9 : Mouvements de terrain

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema). Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Un type de mouvements de terrain est recensé à Danjoutin : les phénomènes de glissements de terrain (zone d'éboulis et zones faible à moyenne de susceptibilité au glissement).

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'élément permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain et le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes sont reportés en annexes informatives du PLU.

Article 10 : Déchets

L'implantation de conteneurs à déchets publics est autorisée sans restriction, et ne sont pas soumis aux règles du présent règlement.

PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

CARACTÈRE DE LA ZONE

[...]

La zone U comporte 4 sous-zones :

- Ua : zone correspondant à l'ancien village de DANJOUTIN ;
- Ub : zones où l'habitat collectif est dominant ;
- Uc : zone correspondant au quartier des Vanottes
- Ue : emprise de la station d'épuration.

[...]

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions et installations agricoles ;
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- l'installation et l'extension d'installations classées, soumises à autorisation, pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules et dépôts de toutes natures ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les carrières ou décharges ;
- la création d'étangs ;
- le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

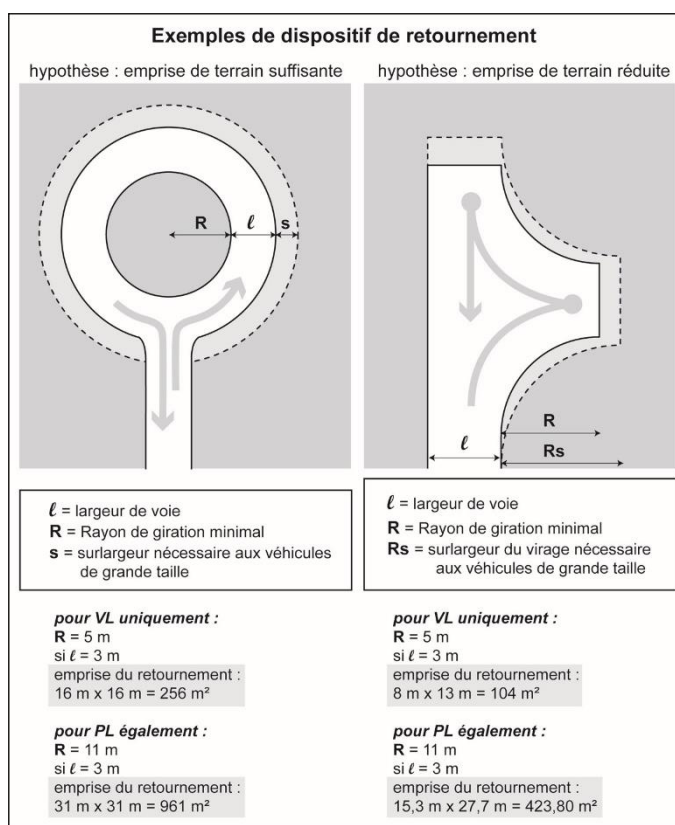
ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

[...]

Voirie

- Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur de 8 m d'emprise.
- Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 50 m, la largeur d'emprise de la voirie ou de la servitude à créer pourra être limitée à 4 m.
- Prescriptions générales pour voies en impasse : les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux

véhicules de faire demi-tour (notamment véhicules de ramassage des ordures et de protection incendie).



- Liaisons douces. Dans le cadre de plans d'ensembles, des liaisons douces peuvent être imposées. Des voies publiques ou privées à usage exclusif des mobilités douces et de caractéristiques plus faibles sont autorisées. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

[...]

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Toutefois, lorsqu'il n'existera pas à proximité du terrain concerné des constructions édifiées à l'alignement de fait, les nouvelles constructions s'édifieront à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La façade d'accès sur la rue desservant la parcelle des constructions annexes, accolées ou non aux constructions principales existantes, doit être en retrait de 4 m par rapport à l'alignement des voies sauf pour les voies en impasse et les chemins piétonniers où les constructions annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).

En secteur Uc, le recul pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, pourra être réduit à 1 mètre (margelles incluses).

En secteur Uc, les carports peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas obérer la visibilité sur la voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

Pour l'ensemble de la zone :

Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture, ...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.

L'implantation des abris de jardin sera autorisée jusqu'en limite séparative.

L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

En secteur Uc, l'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, des terrasses, des pergolas, des abris de jardins d'une hauteur maximale de 2,50 m et des carports ouverts sur les quatre côtés sera autorisée jusqu'en limite séparative. Lorsqu'elles comportent une structure de couverture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas dépasser :

- 9 m au faîtage du toit dans la zone U, le secteur Ua et le secteur Uc ;
- 12 m au faîtage du toit dans le secteur Ub toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

En zone U et secteurs Ua et Uc, en cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante, la hauteur pourra au maximum être celle des bâtiments existants sur les parcelles contiguës. À défaut, la hauteur totale sera limitée à 9 m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Matériaux

[...]

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale ou un aspect bois. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².

[...]

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits.

Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

Dispositions applicables à la zone UX

[...]

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les établissements et installations de toute natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
- 2- Les constructions agricoles ;
- 3- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation intégrés aux constructions autorisées sur la zone.
- 4- Les habitations légères de loisirs, à l'exception du secteur SNCF/RFF de la Rotonde ;
- 5- Les carrières ou décharges ;
- 6- La création d'étangs ;
- 7- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 8- Le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- 9- Les installations classées selon la Directive 96/82/ CEE (Directive SEVESO II) du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de la limite séparative.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture. Cette règle s'applique également pour les constructions existantes ne respectant pas la règle de recul par rapport aux limites séparatives tant que les conditions de sécurité, notamment par rapport au risque incendie sont conformes à la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,80 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU 1

[...]

ARTICLE AU 1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[....]

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

[...]

ARTICLE AU 1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 1- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne sera pas implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2- Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).
- 3- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 5- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 6- L'implantation des abris de jardin sera autorisée jusqu'en limite séparative.
- 7- L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).
- 8- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

[...]

ARTICLE AU 1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Matériaux

[...]

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale ou un aspect bois. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².

[...]

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments, lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

[...]

PARTIE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

[...]

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone N, (hors secteur Nf) :

- 1- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, nécessaire à l'installation de sanitaires.
- 2- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3- Les constructions y compris à usage d'habitation et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 5- Les équipements légers sportifs et de loisirs liés au parcours sportif et les abris de randonneurs.
- 6- L'amélioration et l'extension des installations ferroviaires existantes et de petits ouvrages liés.
- 7- Sur les terrains riverains de tous cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte-tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive ; les constructions, les installations et les clôtures doivent tenir compte de cette règle.
- 8- Les travaux et des aménagements relatifs à la mise à 2x3 voies de l'autoroute A36.
- 9- Les ouvrages de protection locale contre les crues.
- 10- La construction d'ouvrages de maraîchage, l'implantation de serres ou de tunnels liés à l'activité de maraîchage.
- 11- Les abris pour animaux liés à l'activité agricole.

[...]

ANNEXES

[...]

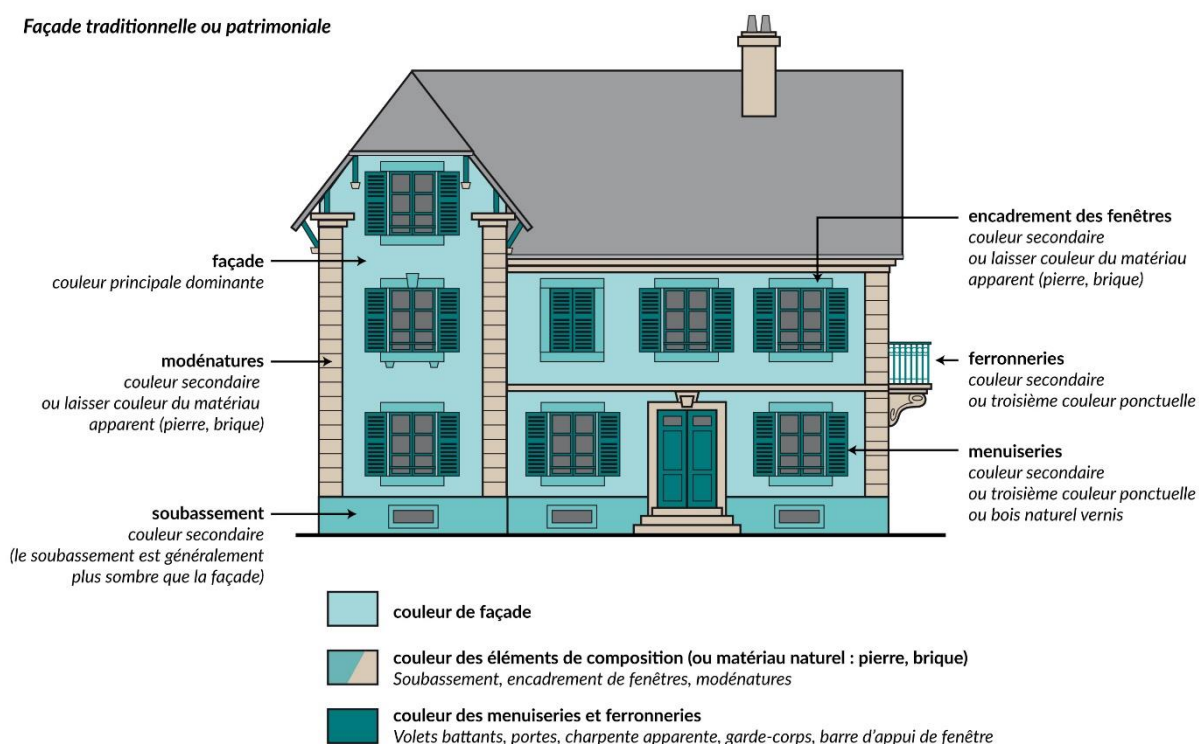
Lexique

Annexe

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, etc.

Colorisation des façades et de leurs éléments de composition

Façade traditionnelle ou patrimoniale



Façade ordinaire ou contemporaine



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

Impasse

Une voie en impasse est une voie ne présentant pas d'issue pour la circulation routière. Elle peut toutefois comporter une issue pour les piétons et les cycles.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mobil-home

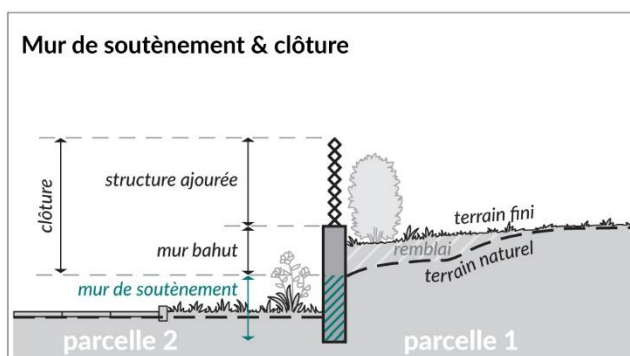
Les mobil-homes de loisirs peuvent uniquement être installés dans des parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances de loisirs ou les campings. Il est donc strictement interdit d'installer un mobil-home de loisirs dans son jardin.

Par contre, un mobil-home ou une tiny-house peut être utilisé comme résidence principale. Pour cela, il faut y résider au moins 8 mois par an. Par ailleurs, il faut respecter les conditions suivantes :

- le terrain doit être constructible et viabilisé,
- l'installation du mobil-home ou de la tiny-house doit se faire en conformité avec les règles du plan local d'urbanisme,
- si la surface du mobil-home ou de la tiny-house est inférieure ou égale à 20 m², il faut déposer une déclaration préalable de travaux. Au-delà, il faut déposer un permis de construire,
- il faut respecter la réglementation thermique et la réglementation énergétique en vigueur.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas de même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (*jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet*).



Serres

Les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m et dont la surface au sol est inférieure à 2 000 m² ne sont pas soumises à déclaration préalable. À noter que les règles du document d'urbanisme s'appliquent malgré l'absence de dépôt d'autorisation.

Tiny-House

Voir mobil-home

Plans de zonage avant/après modification

Création du secteur Uc

> Avant



> Après

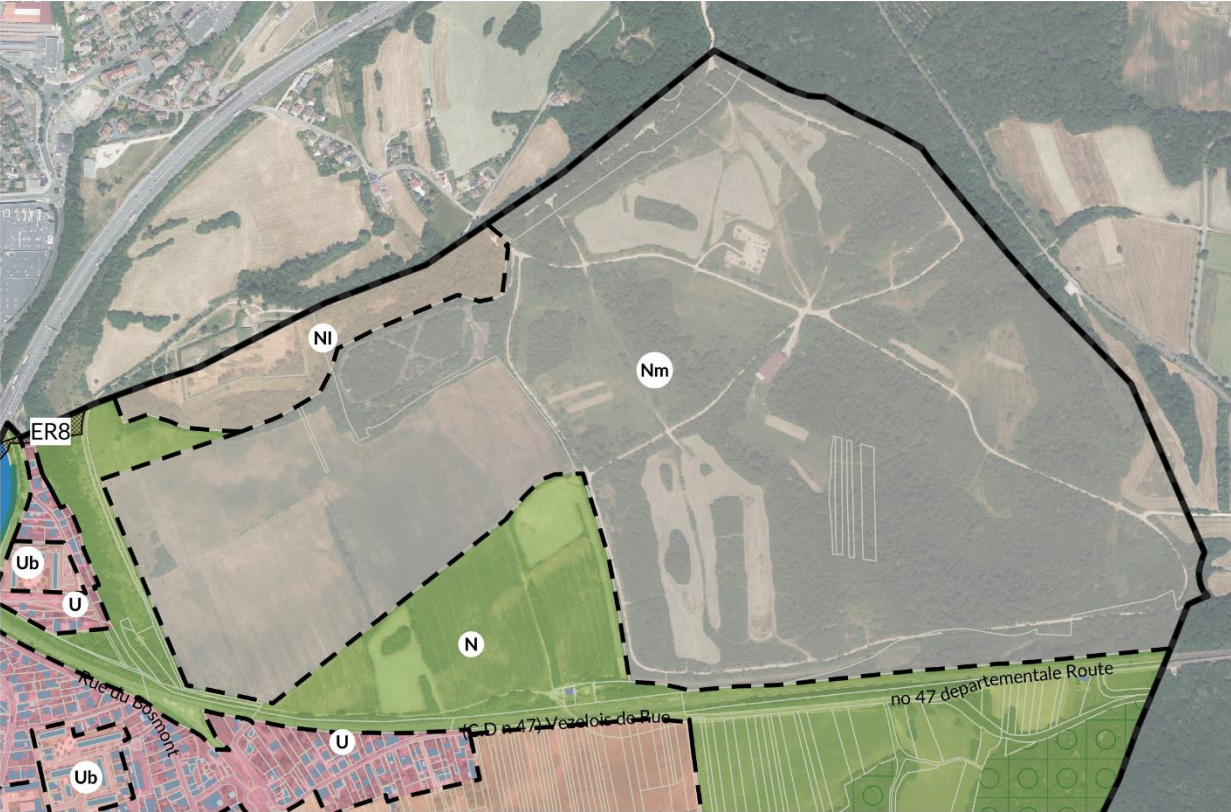


Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2024 - Sources : SIG AUTB 2024

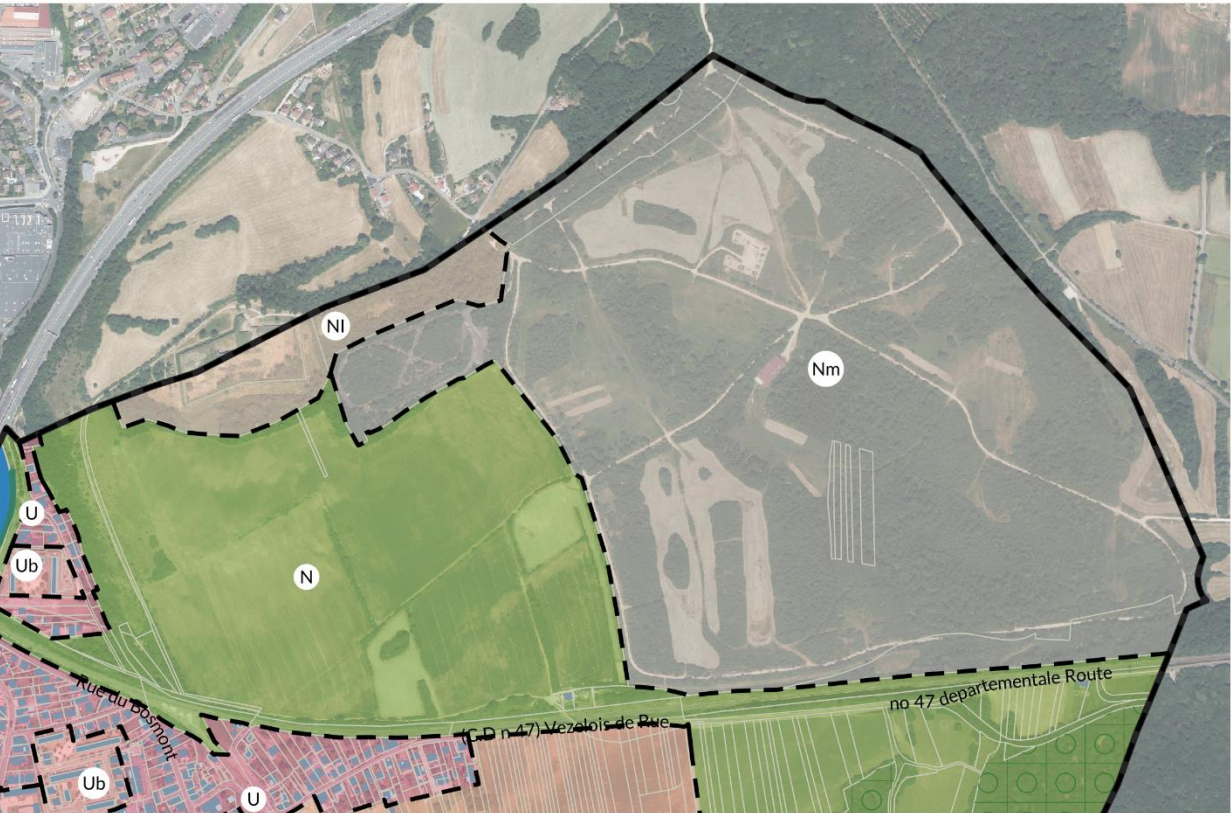


Modification du secteur Nm

> Avant



> Après



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2024 - Sources : SIG AUTB 2024



Suppression des emplacements réservés n°1 et n°8

> Avant



> Après



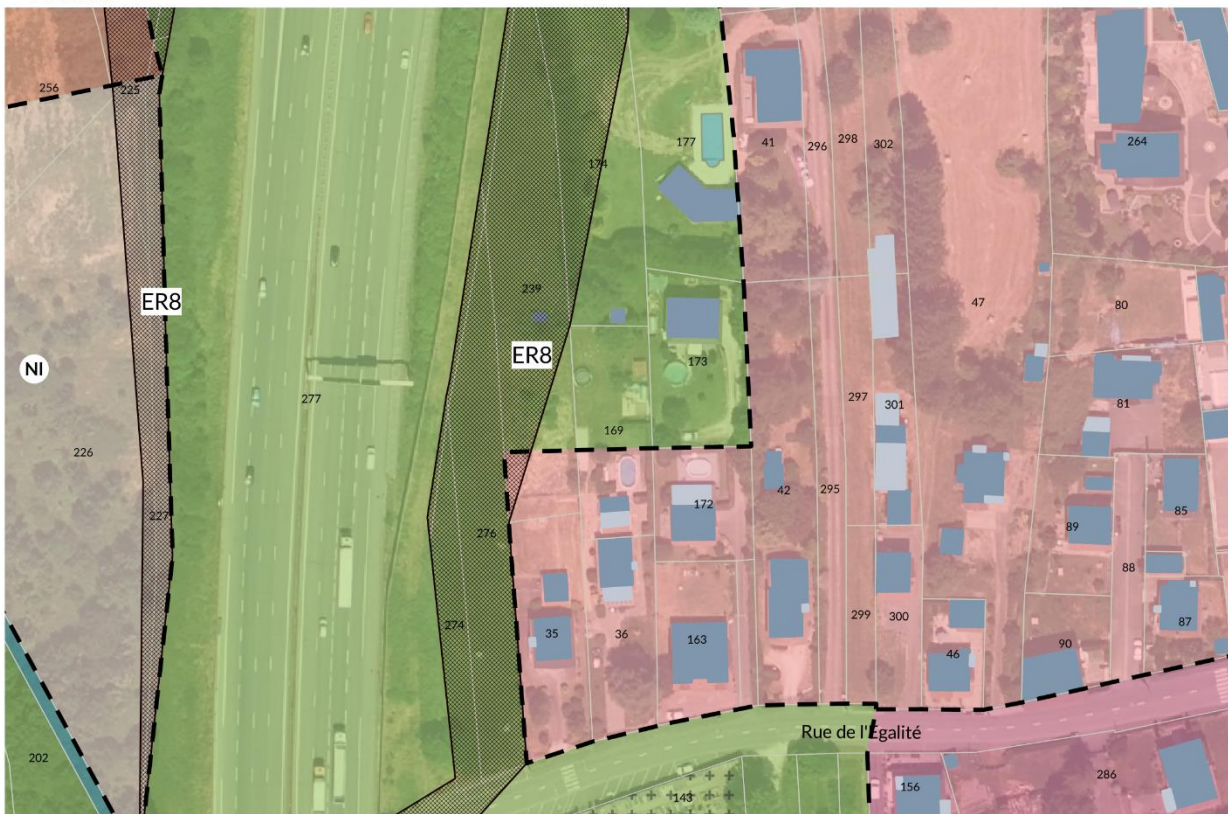
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2024 - Sources : SIG AUTB 2024

0 100 m



Rectification de l'erreur matérielle : classement en zone U

> Avant



> Après



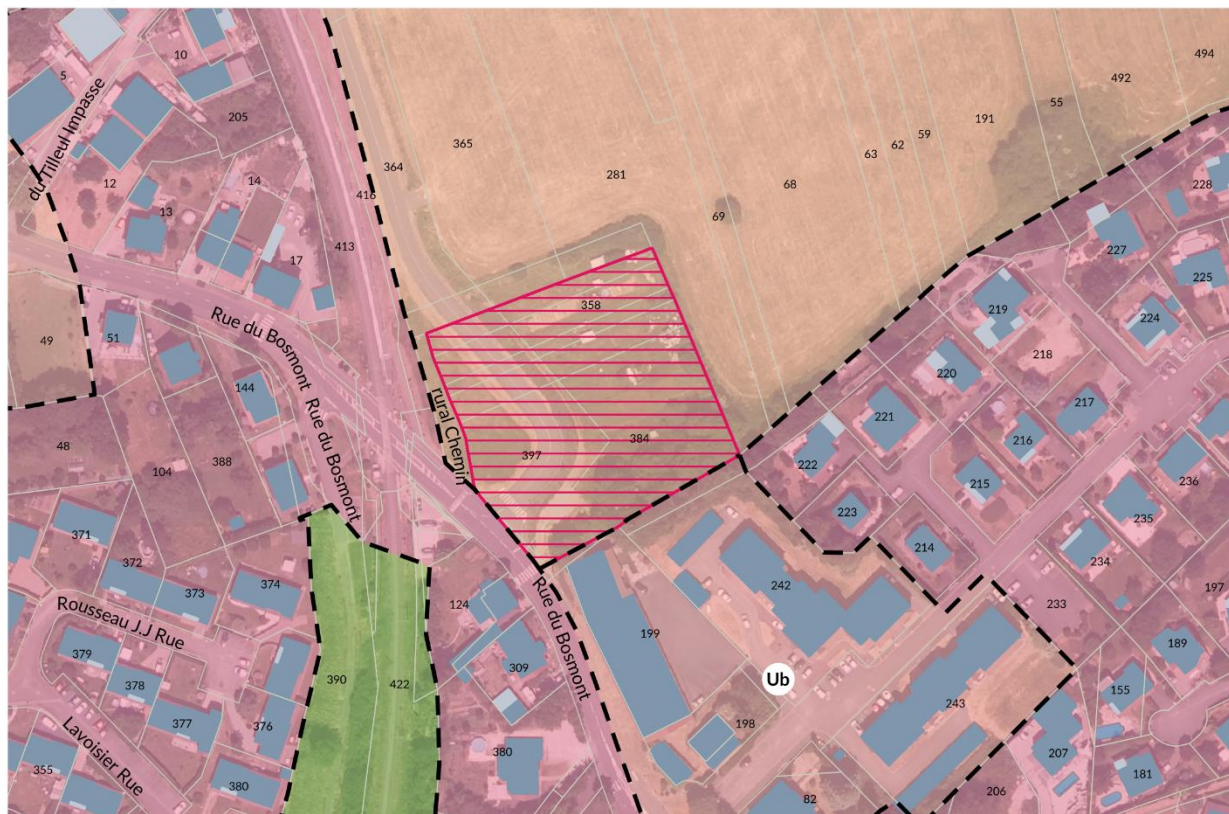
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2024 - Sources : SIG AUTB 2024

0 30 m

NORD

Rectification d'une erreur matérielle : adaptation de la protection relative aux jardins

> Avant



> Après



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Octobre 2024 - Sources : SIG AUTB 2024



Annexes réglementaires modifiées

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Infrastructures de transport terrestre

Taxe d'aménagement

Instruction des déclarations préalables pour clôtures et ravalement de façade

Bois et forêt soumis au régime forestier

Périmètre de la ZAC de la Grande Combe

Secteur d'information sur les sols (SIS)

Création d'annexes informatives

Mouvements de terrain

Enseignes et préenseignes