

Commune de DELLE

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021



BORDEREAU DES PIÈCES

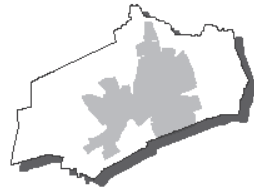
*Plan Local d'Urbanisme
de la commune de DELLE*

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

1. Notice de présentation
2. Règlement modifié (extraits)
3. Zonage modifié (extrait)





Commune de DELLE

Plan Local d'Urbanisme

1. Notice de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021



SOMMAIRE

I-	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
II-	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	2
III-	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
A-	La délimitation d'un linéaire commercial en cœur de ville	3
1.	Contexte et situation	3
2.	Exposé des motifs et justifications	3
B-	La rectification d'une erreur matérielle concernant les emplacements réservés (ER).....	4
1.	Contexte	4
2.	Exposé des motifs et justifications	4
C-	La modification de dispositions réglementaires	6
1.	La couleur des tuiles	6
2.	Le stationnement	7
3.	Les clôtures.....	8
4.	Travaux de ravalement de façade	9
IV-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU	10
A-	Le changement apporté au plan de zonage	10
B-	Les changements apportés au règlement écrit	11
1.	Linéaire commercial	11
2.	Aspect extérieur des constructions	11
3.	Les normes de stationnement.....	11
4.	Les emplacements réservés (ER).....	12
5.	Les travaux de ravalement de façade.....	12
V-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT	12
1.	La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial	12
2.	La modification n'accentue pas les risques et n'en crée pas de nouveau.	13
3.	La présente procédure est sans incidence sur l'artificialisation des sols et n'entraîne pas la destruction de zones humides	13
VI-	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	14

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Delle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 décembre 2018. Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer ce document d'urbanisme afin :

- d'instaurer un linéaire commercial dans le cœur de ville,
- de rectifier une erreur matérielle relative aux emplacements réservés,
- de modifier certaines dispositions réglementaires liées à l'aspect extérieur des constructions,
- de modifier, en partie I du règlement écrit « Dispositions liminaires », un paragraphe les travaux de ravalement de façade.

II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de l'article L.153-31 du même code, les modifications apportées au contenu du PLU :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Ainsi et conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées au PLU sont menées selon une procédure simplifiée.

Celle-ci s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé en 2018.

A- La délimitation d'un linéaire commercial en cœur de ville

1. Contexte et situation

Le projet d'aménagement et développement durables (PADD) du PLU de Delle prévoit dans ses orientations de 'renforcer la centralité de Delle par le maintien et l'accueil d'équipements, de commerces et de services de proximité'.

Néanmoins, hormis la mixité des fonctions admises dans le centre-ville, aucune disposition ne permet de garantir le maintien des commerces et services en centre-ville et dans les proches faubourgs.

C'est pourquoi, la Commune souhaite donner plus de force au règlement du PLU en la matière, en utilisant un outil mis à sa disposition et qui consiste à mettre en place un linéaire commercial sur les plans de zonage.

2. Exposé des motifs et justifications

Delle, est une commune de 5 678 habitants¹, que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a identifié comme 'pôle structurant' pour le fonctionnement et le développement du Territoire de Belfort.

Or, depuis quelques années, Delle doit faire face à un phénomène de dévitalisation, qui a conduit à des implantations en dehors du centre-bourg, tant pour l'habitat que pour les activités économiques ou les équipements.

L'enjeu aujourd'hui est donc de redonner de la valeur et du sens au fait de vivre et d'habiter la centralité.

La notoriété économique de Delle, commune limitrophe de la Suisse, doit être affirmée. Son rôle de centralité, notamment au sein de la Communauté de communes du Sud-Territoire (CCST), est une réalité, qui doit être renforcée.

Le tissu dellois est traditionnellement mixte. Les commerces côtoient les habitations dans le centre et les faubourgs. Le taux de vacance à Delle s'élève à 11,6%² (soit 352 logements), ce taux est malheureusement en hausse par rapport à 2013 (8,8%).

La résorption de cette vacance, très présente dans le centre-ville, passe notamment par la mise en place de ce processus de revalorisation de l'habitat.

L'enjeu de la reprise de ce parc est capital pour la ville de Delle, tant pour son attractivité résidentielle, qu'économique.

La fonction commerciale joue un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centralités du territoire. Les commerces et services participent à l'animation des villes et quartiers ; ils contribuent à la revitalisation des centres et au lien social entre les habitants.

C'est pourquoi, une hausse de la vacance et l'appauvrissement de la diversité commerciale constatée dans de nombreux bourgs-centres ont notamment conduit l'État, puis la Région, à engager des programmes de revitalisation de ces bourgs (représentant moins de 10 000 habitants), dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt (AMI).

¹ Source INSEE, populations légales 2018.

² INSEE 2018.

Delle a bénéficié de ces dispositifs et a tout récemment été reconnue éligible au programme « Petite Villes de Demain ». Ce dernier vise à soutenir la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants situées en dehors des grands pôles urbains, et exerçant des fonctions de centralité dans leur bassin de vie, en révélant leur potentiel à travers l'offre d'équipements et de services.

Enfin, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est en cours à l'échelle de la CCST. Engagée pour la période 2019-2022, elle vise à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans les 27 communes de la CCST. Elle s'inscrit dans la stratégie globale de dynamisation du Sud Territoire, notamment l'amélioration du cadre de vie.

A Delle, la disparition des commerces et de certains services de proximité, accentuée par la crise sanitaire, questionnent les élus et les obligent à agir. C'est pourquoi, la Commune tient à sauvegarder la diversité commerciale, à éviter que les locaux commerciaux ne deviennent des habitations et que les faubourgs ne se banalisent.

La Ville souhaite préserver un dynamisme économique et commerciale en concevant des règles spécifiques qui préservent les commerces ou concourent à leur création.

Cette orientation va de pair avec le développement résidentiel de la ville, son attractivité touristique et culturelle.

Afin de garantir cet objectif et cette volonté affirmée des élus, le PLU est légitime à instaurer 'un linéaire commercial' sur certaines rues au titre de l'article L.151-16, alinéa 1 du code de l'Urbanisme³.

L'objectif principal de cette disposition étant de conserver des activités économiques le long des axes commerçants en évitant une multiplication de «façades mortes» et par conséquent un appauvrissement de l'animation urbaine et de l'attractivité du cœur de ville.

B- La rectification d'une erreur matérielle concernant les emplacements réservés (ER)

1. Contexte

Le règlement écrit du dossier d'approbation du PLU comporte des erreurs au niveau des emplacements réservés tant au niveau des numéros, que de leurs appellations et de leurs superficies, créant ainsi des incohérences avec les emplacements réservés reportés au plan de zonage, qui eux sont exacts.

2. Exposé des motifs et justifications

Afin de régulariser ces anomalies, le tableau des emplacements réservés présent en page 73 de la pièce 3.1 règlement écrit est modifié comme suit :

³ « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

TABLEAU ACTUEL

N° de l'emplacement réservé (ER)	Destination	Superficie ou emprise	Bénéficiaire
8	Extension du cimetière	55 ares	Commune
13	'La Louvière' Liaison ancien chemin de Thiancourt - rocade nord	8 m	Commune
15	Accès zone NA 'Vergerats' et liaison - Avenue Jean Moulin	8 m et 6 m d'emprise	Commune
16	Accès zone NA 'Vergerats'	6 m d'emprise	Commune
18	Desserte zone UE par rue du parc	20 m d'emprise 1800 m ² env	Commune
20	Espace public communal	20 000 m ²	Commune

NOUVEAU TABLEAU

N° de l'emplacement réservé (ER)	Destination	Superficie ou largeur	Bénéficiaire
1	Liaison viaire Rue du Paquis/Rue de Lorraine	1 365 m ²	Commune
2	Extension du cimetière	6 300 m ²	Commune
3	Accès zone NA 'Vergerats' et liaison Avenue Jean Moulin	8 m et 6 m d'emprise 2 345 m ²	Commune
4	Accès zone NA 'Vergerats'	6 m d'emprise 1 020 m ²	Commune
5	Desserte zone UE par la Rue du Parc	20 m d'emprise 2 900 m ²	Commune
6	Itinéraire cyclable	1 000 m ²	Commune

Ces changements sont sans incidence sur les plans de zonage.

C- La modification de dispositions réglementaires

Après un peu plus de deux ans d'application du PLU, il semble que certaines règles posent des difficultés et ne soient pas adaptées ou s'avèrent trop confuses. La Commune souhaite donc faire évoluer ces dispositions.

1. La couleur des tuiles

Les modifications proposées concernent les secteurs UB, UC, UD, 1AU, et A (pour les habitations).

Les modifications proposées sont les suivantes :

Page 68 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

3- Couvertures

[...]

Dans les autres secteurs, on utilise la tuile rouge ou rouge brun (de préférence en terre cuite) et l'ardoise, lorsque l'architecture du bâtiment est compatible avec ce matériau. Cependant, le bac acier et les bardeaux bitumineux (type shingle) peuvent être utilisés dans le cas de couvertures de garages et annexes de petites dimensions en seconde ligne ou à l'arrière du bâtiment principal, ou de constructions aux volumes importants (équipements sportifs, commerciaux, ...). Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles ou des ardoises. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.

[...]

- Dans le cas de travaux simultanés sur deux constructions mitoyennes, on utilise la tuile rouge ou rouge-brun.

Si les travaux intéressent une seule des deux habitations, la tuile, brune ou sombre, est autorisée lorsqu'elle constitue le matériau d'origine.

[...]

NOUVEL ARTICLE :

3- Couvertures

[...]

Dans les autres secteurs, on utilise la tuile **rouge ou de teinte rouge à brun** (de préférence en terre cuite) et l'ardoise, lorsque l'architecture du bâtiment est compatible avec ce matériau. Cependant, le bac acier et les bardeaux bitumineux (type shingle) peuvent être utilisés dans le cas de couvertures de garages et annexes de petites dimensions en seconde ligne ou à l'arrière du bâtiment principal, ou de constructions aux volumes importants (équipements sportifs, commerciaux, ...). Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles ou des ardoises. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.

[...]

- Dans le cas de travaux simultanés sur deux constructions mitoyennes, on utilise la tuile rouge ou ~~rouge-brun~~ **rouge à brun**.

Si les travaux intéressent une seule des deux habitations, la tuile, brune ou sombre, est autorisée lorsqu'elle constitue le matériau d'origine.

[...]

Justifications :

Cette modification clarifie la règle relative à la couleur des tuiles et in fine, étend la gamme des teintes autorisées. La règle initiale était de fait trop restrictive, limitant les possibilités de choix pour les pétitionnaires et créant des difficultés d'interprétation de la règle.

La Commune souhaite assouplir la règle et offrir davantage de choix de couleur aux propriétaires.

2. Le stationnement

Les modifications proposées concernent les secteurs UB, UC et UD.

Page 20 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

[...]

Pour les constructions neuves et les projets d'extension, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

[...]

NOUVEL ARTICLE :

[...]

*Pour les constructions neuves, **et les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destination,** destinés à l'habitation, au minimum*

- 1 places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

[...]

Justifications :

Les règles en matière de places de stationnement ne sont pas modifiées. La Commune souhaite seulement que celles-ci s'appliquent également aux projets de réhabilitation et aux changements de destination. En effet, les travaux effectués sur des constructions existantes conduisent souvent à augmenter la surface de plancher de ces dernières, entraînant de fait un besoin de stationnement.

Toutefois, ces changements ne concernent pas le secteur UA du centre-ville où les possibilités de créer des places de stationnement sont très réduites.

La Commune propose cette modification suite à une réflexion menée dans le cadre de plusieurs dossiers auxquels ses services ont été confrontés. Elle reste consciente des problématiques posées par ce type de règles et de la nécessité de trouver un équilibre entre deux objectifs : réduire la place de la voiture dans la ville, et en général, et limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public pour prévenir la sécurité des biens et des personnes.

3. Les clôtures

Les modifications proposées concernent les hauteurs maximales autorisées en secteurs UA, UB, UC et UD.

Page 70 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

[...]

Les hauteurs maximales des clôtures sont les suivantes :

Secteurs UA et UB :

- un mur plein⁴ de 2 mètres maximum est autorisé en limite séparative ou sur une proportion réduite de la façade (limite sur rue) ;
- pour le reste, la clôture est limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut.

Secteurs UC, UD :

- hauteur totale maximum : 1,50 m avec dépassement autorisé selon la pente du terrain naturel,
- mur bahut : 60 cm maximum.

Toutefois, en secteur UD, les claustras en bois de 1,80 mètre maximum, sans mur bahut, sont autorisés, en limite séparative.

En toute zone, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, la partie végétale de la clôture peut atteindre 2,50 m au maximum.

[...]

NOUVEL ARTICLE :

[...]

Les hauteurs maximales des clôtures sont les suivantes :

Secteurs UA et UB :

- un mur plein⁵ de 2 mètres maximum est autorisé en limite séparative ~~ou sur une proportion réduite de la façade (limite sur rue)~~;
- ~~pour le reste, est aussi autorisée, y compris en limite sur rue, la~~ **une** clôture ~~est~~ limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut.

Secteurs UC, UD :

- ~~- hauteur totale maximum : 1,50 m avec dépassement autorisé selon la pente du terrain naturel,~~
- ~~- mur bahut : 60 cm maximum.~~

Est autorisée :

- en limite sur rue, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut,

⁴ Un mur est dit plein lorsqu'il ne contient pas de vide et d'ouverture (porte ou fenêtre). Il peut être construit en brique, en pierre, en bois, etc.).

⁵ Un mur est dit plein lorsqu'il ne contient pas de vide et d'ouverture (porte ou fenêtre). Il peut être construit en brique, en pierre, en bois, etc.).

- en limite séparative, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 2 m de haut.

~~Toutefois, en secteur UD, les claustras en bois de 1,80 mètre maximum, sans mur bahut, sont autorisés, en limite séparative.~~

En toute zone, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, la partie végétale de la clôture peut atteindre 2,50 m au maximum.

En cas d'atteinte à la sécurité publique, notamment pour des raisons de visibilité, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de respecter de prescriptions spéciales.

[...]

Justifications :

La Commune a souhaité revoir les règles relatives aux clôtures pour offrir plus de souplesse aux pétitionnaires.

La possibilité d'ériger des murs de 2 m est conservée en secteur UA en limite séparative car beaucoup de clôtures de ce type existent dans « le vieux Delle » et constituent des éléments patrimoniaux qui caractérisent le centre.

Dans tous les autres cas, et dans les autres secteurs résidentiels, la volonté est d'offrir à tous les propriétaires les mêmes possibilités, en limitant la hauteur maximale des clôtures à 1,80 m en limites sur rue et 2 m en limites séparatives. La disposition relative aux claustras bois en UD peut donc être supprimée.

Les dispositions applicables en secteur UE restent inchangées.

Si toutefois, la clôture ou le mur devait présenter un danger, notamment en portant atteinte à la sécurité publique, le projet pourra être refusé ou être accepté sous réserve de respecter des prescriptions spéciales.

Concernant le niveau du terrain naturel retenu, c'est celui existant à la date de dépôt de la demande, sauf si des exhaussements ou excavations ont été au préalable exécutés.

4. Travaux de ravalement de façade

Les dispositions liminaires du règlement (pages 2 à 12) ont pour but d'apporter un certain nombre d'informations aux pétitionnaires, afin de les aider dans leurs démarches.

La Commune de Delle ayant délibéré le 17 décembre 2018 pour soumettre les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable, elle souhaite que cette information soit portée à la connaissance de ses administrés dans le règlement PLU.

Ce dernier est modifié comme suit :

Page 8 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

[...]

– Travaux de ravalement de façade

Depuis le 1^{er} avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

Delle n'ayant pas délibéré en ce sens, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités.

NOUVEL ARTICLE :

[...]

– Travaux de ravalement de façade

Depuis le 1^{er} avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

~~*Delle n'ayant pas délibéré en ce sens, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités.*~~

À Delle, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable depuis le 17 décembre 2018.

IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU

A- Le changement apporté au plan de zonage

Le seul changement concerne le report d'un linéaire commercial sur les plans de zonage, tel qu'illustré par le trait vert sur l'extrait de plan ci-dessous.



Ce linéaire est reporté au plan de zonage au titre des articles L.151-16 ou R.151-37,4° du code de l'urbanisme (au contenu identique), lesquels stipulent que 'le règlement du PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif'. Les secteurs UA et UB sont concernés par ce linéaire commercial reporté au règlement graphique (pièces n°3.2 plans de zonage du PLU approuvé en 2018).

B- Les changements apportés au règlement écrit

1. Linéaire commercial

Le report de ce linéaire s'accompagne d'un article spécifique en secteurs UA et UB du règlement écrit, afin de garantir la présence des commerces et autres activités en dehors du logement. Ainsi, il est ajouté en pages 18 et 21 du règlement du PLU un paragraphe D intitulé « Mixité fonctionnelle et sociale » contenant les dispositions suivantes :

NOUVEL ARTICLE

D- Mixité fonctionnelle et sociale

Le long du linéaire commercial reporté au plan de zonage :

- Le rez-de-chaussée doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Y sont interdits :

- le changement de destination des rez-de-chaussée ayant l'une (ou plusieurs) des destinations suivantes : 'artisanat et commerce de détail', 'hébergement hôtelier et touristique', 'restauration' et 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle', vers la destination logement.

Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

Ce même paragraphe sera introduit pour le secteur UB en page 21.

2. Aspect extérieur des constructions

Comme détaillé et expliqué précédemment, la pièce n°3.1 règlement écrit est modifiée concernant la couleur des tuiles (pages 68) et la hauteur des clôtures (page 70).

3. Les normes de stationnement

Comme détaillé et expliqué précédemment, les normes sont modifiées concernant les secteurs UB (page 24), UC (page 29) et UD (page 34).

4. Les emplacements réservés (ER)

Comme détaillé et expliqué précédemment, le tableau de la page 73 est corrigé afin que les ER correspondent à ceux matérialisés sur les plans de zonage.

5. Les travaux de ravalement de façade

Comme détaillé et expliqué précédemment, la dernière phrase du paragraphe figurant page 8 du règlement écrit du PLU (partie I « Dispositions liminaires », TITRE II – Portée du règlement vis-à-vis du code de l'urbanisme) est modifié.

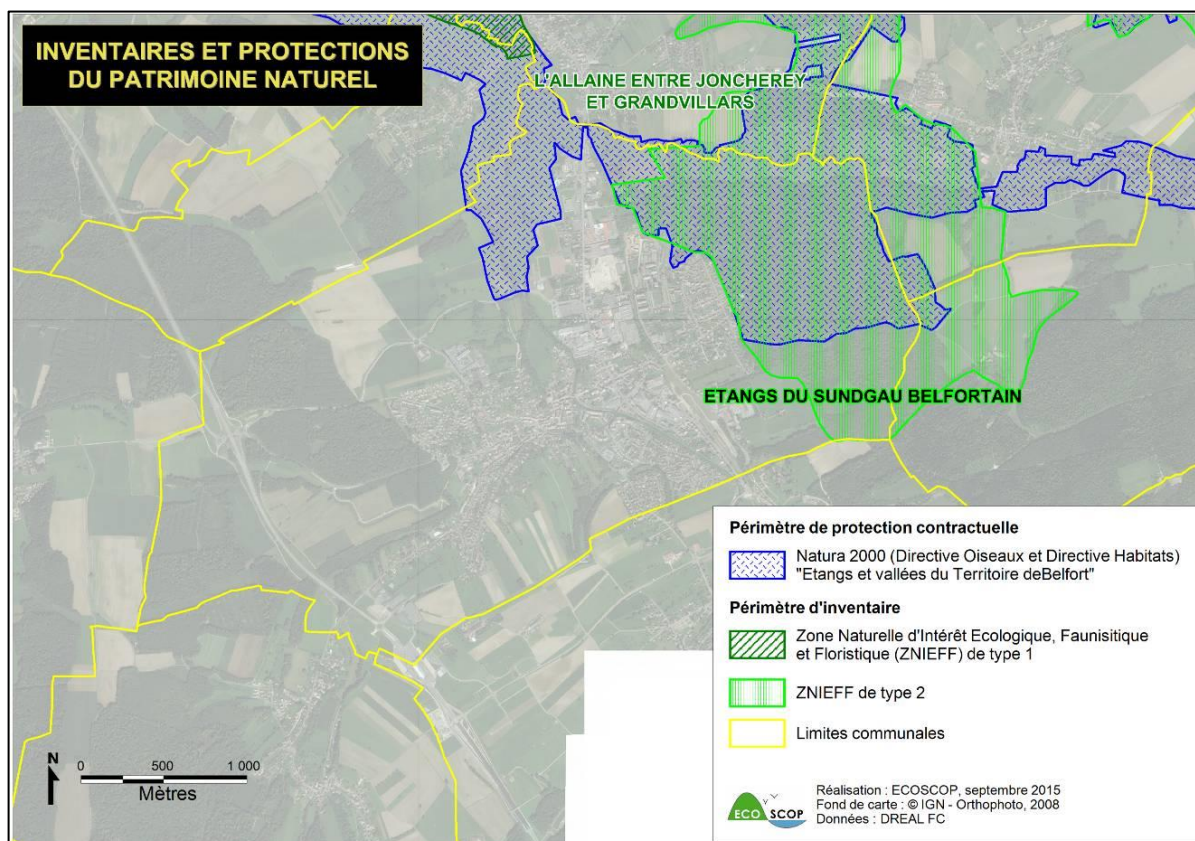
V- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

1. La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial

La commune de Delle est concernée par le périmètre Natura 2000 'Étangs et vallées du Territoire de Belfort', au titre de la Directive « Habitats, faune, flore » (zone spéciale de conservation) et de la Directive « Oiseaux » (zone de protection spéciale).

Parmi les périmètres d'inventaire du patrimoine naturel, le territoire communal compte :

- une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 1 dénommée 'L'Allaine entre Joncherey et Grandvillars' ;
- une ZNIEFF de type 2, dénommée 'Étangs du Sundgau belfortain'.



Au vu de la nature des modifications et de leur localisation sur le territoire de la commune, il est possible d'affirmer que le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Plus généralement, le projet de modification simplifiée ne porte atteinte, ni aux zones naturelles, agricoles et forestières, ni aux secteurs protégés, notamment au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) ou de la trame verte et bleue.

2. La modification n'accentue pas les risques et n'en crée pas de nouveau.

L'instauration d'un linéaire commercial, la correction des emplacements réservés et d'un paragraphe sur les travaux de ravalement de façade sont sans incidence sur les risques présents à Delle.

Il en est de même pour les autres modifications réglementaires (couleur des tuiles, obligation de créer des places de stationnement dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ou d'un changement de destination dans le centre de Delle, hauteur des clôtures légèrement augmentée principalement dans les secteurs UC et UD).

La commune, et notamment son centre-ville, est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine, approuvé par arrêté préfectoral n° 20040712-1119 du 12 juillet 2004.

Le zonage du PLU de 2018 prend en compte ce risque en reportant 'une trame inondation' matérialisant le périmètre des zones bleue et rouge.

Le règlement de chaque zone du PLU concernée par ce risque renvoie à l'application du règlement du PPRI.

Ce dernier indique que la zone rouge est inconstructible, sauf exceptions.

Pour la zone bleue, il édicte des mesures d'interdiction, de prévention, de protection et de sauvegarde, ainsi que des prescriptions.

Le zonage et le règlement appliqués aux zones concernées par la trame inondable délimitée au PLU permettent d'éviter l'aggravation et l'exposition au risque inondation.

3. La présente procédure est sans incidence sur l'artificialisation des sols et n'entraîne pas la destruction de zones humides

Les modifications concernent les secteurs urbanisés de la commune et ne créent pas d'impact supplémentaire sur l'artificialisation des sols.

En secteur UB, le fait d'exiger la création de places de stationnement dans le cadre de projets de réhabilitation pourrait entraîner davantage d'imperméabilisation. Cependant l'esprit des élus est surtout d'éviter des conflits d'usage. Les projets devront être conçus en prenant en compte cette exigence et peut-être revus à la baisse en termes de surface de plancher.

Le règlement actuel du PLU prévoit aussi pour ce type d'aménagements de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, notamment en :

- favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conservant les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuant au confort visuel et acoustique.

L'absence d'impact relatif à ces milieux peut donc être ici affirmée.

En conclusion, les modifications apportées au PLU ne portent pas atteinte à l'environnement de manière générale et n'aura aucune incidence dommageable significative sur la santé humaine.

VI- DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative de Madame le maire de Delle, compétente en la matière.

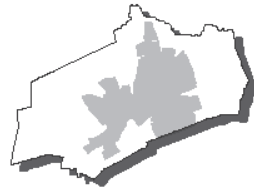
Avant d'être notifié au préfet et aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (avant la mise à disposition au public du projet), le projet a été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un 'examen au cas par cas', comme l'exige l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme

Par décision en date du 1^{er} octobre 2021, l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 8 octobre 2021 et ont été portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

Le projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, du jeudi 28 octobre au vendredi 26 novembre 2021, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, Mme. le maire a présenté le bilan devant le conseil municipal, qui a adopté le projet.



Commune de DELLE

Plan Local d'Urbanisme

2. Règlement modifié (extraits)

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021



Page 8 du règlement écrit :

– Travaux de ravalement de façade

Depuis le 1^{er} avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement de façade sont dispensés de toutes formalités, sauf si le Conseil municipal délibère pour soumettre ces travaux à déclaration préalable.

À Delle, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable depuis le 17 décembre 2018.

- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la Collectivité.

D- Mixité fonctionnelle et sociale

Le long du linéaire commercial reporté au plan de zonage :

- Le rez-de-chaussée doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Y sont interdits :

- le changement de destination des rez-de-chaussée ayant l'une (ou plusieurs) des destinations suivantes : 'artisanat et commerce de détail', 'hébergement hôtelier et touristique', 'restauration' et 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle', vers la destination logement.

Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

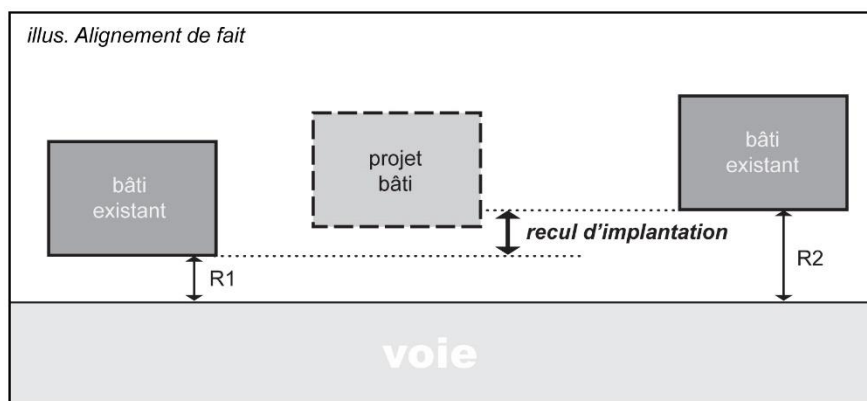
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation des constructions

A1 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES¹ (PUBLIQUES ET PRIVÉES) OU EMPRISES PUBLIQUES²

— Les constructions s'implantent à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



¹ La jurisprudence considère, qu'indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Par voie, on entend ici 'voies ouvertes à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

En cas d'absence de voie, le recul se fera par rapport à l'emprise publique.

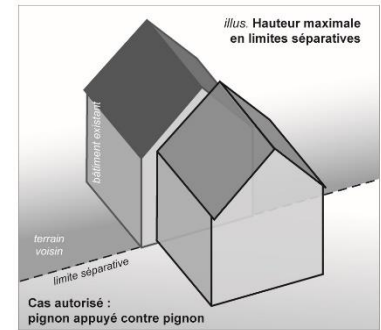
² L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Ainsi, constituent des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances...

– Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

– A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement pris en considération ci-dessus (règle A1), les constructions pourront être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles devront s'appuyer sur au moins une limite latérale.

La hauteur de ces constructions ne doit pas être inférieure de 3 m à celle des constructions situées en limite séparative droite et gauche. La hauteur s'entend au niveau du faîte du toit (hauteur totale).

Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.



DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le secteur UB se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. A dominante résidentielle, il regroupe la majorité des Faubourgs (Rue Saint-Nicolas, Faubourgs d'Alsace et de Montbéliard, Rue de la Libération, Rue De Gaulle, ...).

Chapitre I^{er} : Usages des sols et destinations des constructions

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 12 juillet 2004. Le secteur UB est concerné par les zones bleue et rouge du PPRi.

A- Destination et sous-destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.

B- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Tous dépôts de ferrailles, déchets divers, vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement (hors chaufferie collective).
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les annexes implantées en 1^{ère} ligne par rapport à la voie.

C- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
 - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone, et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
 - concernent des fouilles archéologiques.
- Dans un programme immobilier de logements collectifs, doit être prévu la construction :
 - o d'un garage à vélos disposant d'un accès direct sur l'extérieur,
 - o d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.
- Les équipements d'infrastructure nécessaire à la collectivité.

D- Mixité fonctionnelle et sociale

Le long du linéaire commercial reporté au plan de zonage :

- Le rez-de-chaussée doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Y sont interdits :

- le changement de destination des rez-de-chaussée ayant l'une (ou plusieurs) des destinations suivantes : 'artisanat et commerce de détail', 'hébergement hôtelier et touristique', 'restauration' et 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle', vers la destination logement.

Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.

B- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce document fait l'objet d'un volet spécifique, commun à toutes les zones du PLU, en partie III du présent règlement.

C- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

– Les espaces libres³ de toute construction ou circulation (automobile ou piétonne) sont plantés et entretenus.

– L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

– Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

– *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :*

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- Stationnement

– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

– Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destination, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour la construction des :

- *logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
 - *établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*
 - *résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*
- 1 place par logement.

Dans le cas où ces logements se situent à moins de 500 mètres de la gare (voir plan ci-dessous) :

- 0,5 place de stationnement par logement.

³ Les **espaces libres** correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Pages 29 du règlement écrit :

– L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

– Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

– *Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :*

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- Stationnement

– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

– Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destination, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération ; il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement

- 1 place pour 80 m².

Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique :

- 1 place par chambre.

– Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chapitre 3- Équipement et réseaux

Ce chapitre est développé en partie III du présent règlement.

Pages 34 du règlement écrit :

– L'emprise foncière du projet de construction comporte au moins 20 % d'espaces plantés (arbres, arbustes, gazon, etc.), accompagné ou non d'un aménagement drainant permettant une bonne infiltration des eaux de ruissellement.

– Pour les aires de stationnement de plus de 4 places et les aménagements des abords des constructions, afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, il convient de respecter les actions suivantes :

- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

On pourra se référer au « Guide des plantations dans le Territoire de Belfort » réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

D- Stationnement

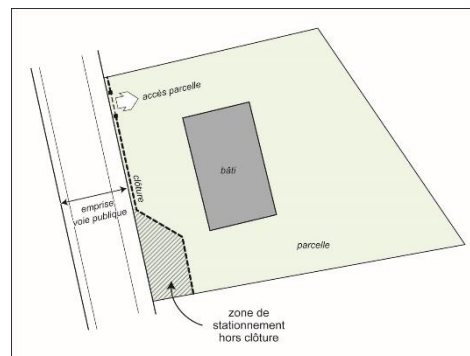
– Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors de la voirie.

– Il est exigé sur le terrain :

Pour les constructions neuves, les projets d'extension, de réhabilitation et/ou en cas de changement de destination, destinés à l'habitation, au minimum

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m².

Au moins une de ces places devra être réalisée hors clôture, en dehors de la voie et de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).



Photos à valeur d'illustrations

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Pour les activités, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créée,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50m².

2- Ouverture en toiture

Dans le cas de combles aménageables, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture est réduit au minimum.

En particulier, le jour sera pris de préférence en pignon plutôt qu'en toiture, le complément étant assuré par des chiens assis ou lucarnes traités dans l'esprit du pays.

Les chiens-assis sont de dimensions modestes en longueur pour ne pas donner l'aspect d'un faux étage droit supplémentaire, la pente de la couverture des chiens assis ou lucarnes ne doit pas partir du faîtage de la toiture.

En secteur UA, les chiens assis occupent les 1^{ères} lignes de la toiture.

Dans ce secteur, les châssis vitrés sont autorisés dans la pente du toit, s'ils sont de dimensions modestes et bien positionnés par rapport aux ouvertures en façade.

Les chiens-assis seront implantés dans un souci de composition, en harmonie avec celle de la façade. Ils seront par exemple axés sur les baies inférieures.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, le nombre et la dimension des ouvertures en toiture ne sont pas limités.

3- Couvertures

En secteur UA, sont seules autorisées les couvertures en petites tuiles d'une couleur à dominante rouge, proche de celle des tuiles naturelles de la région, ainsi que celles en ardoise, excepté pour les parties de faible pente, non visibles depuis la voirie, qui peuvent être traitées zinc ou bac acier.

Dans les secteurs UE des ZAC 'des Chauffours et du Technoparc', la toiture doit être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et à son entourage.

Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel reçoivent des teintes d'aspect non brillant et de couleurs foncées assimilables au fond végétal.

Dans les autres secteurs, on utilise la tuile de teinte rouge à brun (de préférence en terre cuite) et l'ardoise, lorsque l'architecture du bâtiment est compatible avec ce matériau. Cependant, le bac acier et les bardeaux bitumineux (type shingle) peuvent être utilisés dans le cas de couvertures de garages et annexes de petites dimensions en seconde ligne ou à l'arrière du bâtiment principal, ou de constructions aux volumes importants (équipements sportifs, commerciaux, ...). Dans ce cas, les bardeaux seront d'une couleur s'apparentant à celle des tuiles ou des ardoises. En tout état de cause, il sera tenu compte de la couleur des toits environnants.

- L'emploi des matériaux tels que tôle ondulée, matériaux plastifiés est interdit, sauf pour les constructions existantes, dans le cas où, pour des raisons techniques, une autre couverture est impossible à réaliser. Dans ce cas, les teintes autorisées sont à dominante rouge.

- Dans le cas de travaux simultanés sur deux constructions mitoyennes, on utilise la tuile rouge ou rouge à brun.

Si les travaux intéressent une seule des deux habitations, la tuile, brune ou sombre, est autorisée lorsqu'elle constitue le matériau d'origine.

Dans le secteur 1AU des Hauts de l'Allaine, les matériaux de couverture de type bac acier, et autres matériaux d'étanchéité des toitures terrasse sont autorisés.

Les hauteurs maximales des clôtures sont les suivantes :

Secteurs UA et UB :

- un mur plein⁴ de 2 mètres maximum est autorisé en limite séparative ;
- est aussi autorisée, y compris en limite sur rue, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut.

Secteurs UC, UD :

Est autorisée :

- en limite sur rue, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 1,80 m de haut,
- en limite séparative, une clôture limitée à un mur bahut de 1,10 m maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie vive ne masquant pas la vue à plus de 2 m de haut.

En toute zone, en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, la partie végétale de la clôture peut atteindre 2,50 m au maximum.

En cas d'atteinte à la sécurité publique, notamment pour des raisons de visibilité, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de respecter de prescriptions spéciales.

En secteur UE :

- hauteur totale maximum : 2 m (mur plein ou grillage en treillis soudé, au sol ou sur mur bahut),
- mur bahut : 1,10 m maximum.

Dans le secteur 1AU, en limite de la voie publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m.

En limites séparatives, la hauteur maximale est de 1,5 m.

Dans tous les cas, les murs bahut sont interdits.

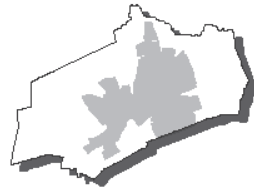
● **En zones A et N**, les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois,...).

● **En zone inondable**, les clôtures doivent être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

⁴ Un mur est dit plein lorsqu'il ne contient pas de vide et d'ouverture (porte ou fenêtre). Il peut être construit en brique, en pierre, en bois, etc.).

**TITRE III – EMBLEMENS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX
INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

N° de l'emplacement réservé (ER)	Destination	Superficie ou largeur	Bénéficiaire
1	Liaison viaire Rue du Paquis/Rue de Lorraine	1 365 m ²	Commune
2	Extension du cimetière	6 300 m ²	Commune
3	Accès zone NA 'Vergerats' et liaison Avenue Jean Moulin	8 m et 6 m d'emprise 2 345 m ²	Commune
4	Accès zone NA 'Vergerats'	6 m d'emprise 1 020 m ²	Commune
5	Desserte zone UE par la Rue du Parc	20 m d'emprise 2 900 m ²	Commune
6	Itinéraire cyclable	1 000 m ²	Commune



Commune de DELLE

Plan Local d'Urbanisme

3. Zonage modifié (extrait)

DOSSIER D'APPROBATION

Décembre 2021



