



Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- Mise à disposition du public*
- Approbation*

Avril 2023



# BORDEREAU DES PIÈCES

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

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Notice de présentation
2. Règlement modifié
3. Zonage modifié





Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## 1. Notice de présentation

Avril 2023



## SOMMAIRE

I-	L'objet de la modification simplifiée.....	2
II-	Contenu et motifs de la procédure .....	3
A-	Les changements apportés aux emplacements réservés.....	3
B-	Les changements apportés aux autres dispositions du règlement écrit.....	14
III-	Incidences du projet de modification sur les pièces du PLU.....	22
A-	Le zonage.....	22
B-	Le règlement écrit.....	24
C-	La liste des emplacements réservés.....	24
IV-	Incidences du projet de modification sur l'environnement .....	24
V-	La description de la procédure de modification.....	25

## ↳ L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bessoncourt a été approuvé le 09 juillet 2010 et n'a depuis jamais été modifié.

La nouvelle équipe municipale, élue en mars 2020, souhaite y apporter des modifications.

### La procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision

Le recours à la procédure de modification de ce PLU permet de répondre aux attentes des élus tout en ne remettant pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développements durables (PADD), évitant ainsi le recours à une révision générale du PLU au titre de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

La procédure ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elle ne réduit pas non plus 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.

### La présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :

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

**Conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure peut donc être effectuée de manière simplifiée.**

Cette-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 2010.

Les modifications souhaitées par les élus concernent :

- la réduction et la suppression d'emplacements réservés,
- l'écriture des règles d'urbanisme.

Les changements apportés dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée du PLU ont des incidences sur les différentes pièces du PLU, à savoir :

- le règlement écrit, lequel sera complété par la liste des emplacements réservés (ER),
- le zonage, qui matérialise notamment la trame des ER,

Les justifications des changements apportés figurent dans le présent dossier.

## II- CONTENU ET MOTIFS DE LA PROCÉDURE

### A- Les changements apportés aux emplacements réservés

#### 1- La suppression et la modification des emplacements réservés (ER) inscrits dans le PLU approuvé en 2010

Le projet de modification prévoit de :

- Supprimer totalement trois emplacements réservés (les anciens numéros 2, 6 et 7), dont les objets sont réalisés, dont le foncier a été acquis par leur bénéficiaire ou dont l'objectif a perdu tout intérêt pour la Commune de Bessoncourt.
- Réduire deux autres ER (les anciens n°3 et 4).
- D'instituer un nouvel ER pour une extension éventuelle du groupe scolaire (n° 2 au sein de la nouvelle numérotation), quatre autres pour permettre la réalisation d'un chemin piétonnier (n° 6, 7, 9 et 10 au sein de la nouvelle numérotation) et un dernier pour élargir une voie en vue de la création d'un trottoir et d'une piste cyclable (ER n°8).

Sont ainsi envisagées la suppression et la modification des ER suivants :

#### ER n° 2, supprimé

Institué initialement sur les parcelles n°454, 455 et 194, il s'agit d'un ER de 20,5 ares, dont la majorité de son emprise a été acquise par la commune, pour la création d'un parc de stationnement, aux abords de l'école primaire.

La présente procédure de modification vise à supprimer cet ER sur les parcelles n°454, et 194 (laquelle appartient à la commune et accueille l'école et le citypark).

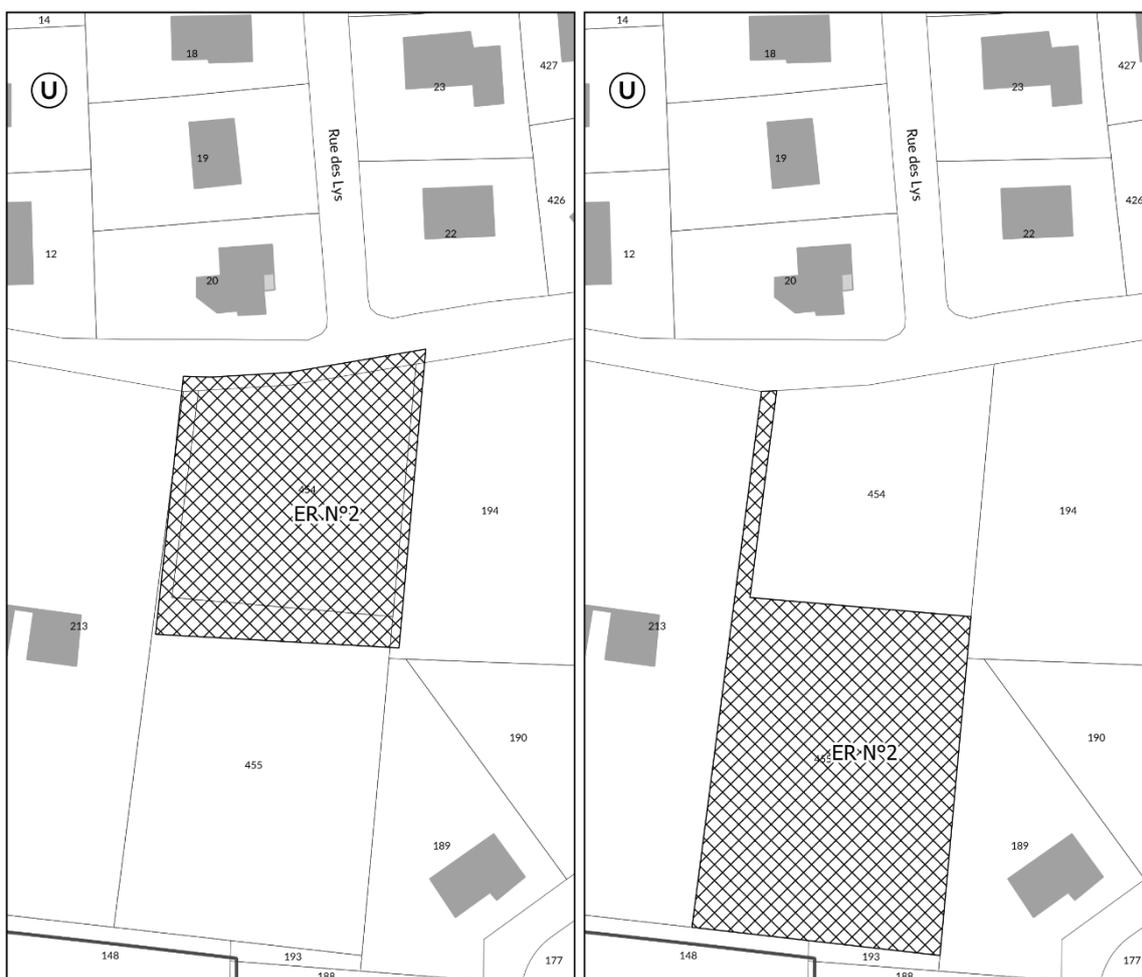
En revanche, l'ER, recouvrant la parcelle n°455 (située au sud de la n°454 et actuellement vierge de toute construction), est conservé et même étendu à toute la parcelle, en vue d'une extension future du groupe scolaire.



Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>

Ce projet se justifie par une hausse actuelle et future de la fréquentation de l'école, devenue plus attractive suite à de nouvelles naissances et à l'arrivée de nouvelles familles dans la commune.

Se trouve ci-dessous, un extrait du nouveau plan de zonage du PLU n'étant plus grevé par cet ER n° 2. Ce dernier est remplacé à l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, par un nouvel ER, qui portera également le n°2 (voir plus loin en partie 2).



### ER n° 3, réduit

Cet ER concernait plusieurs parcelles privées. Son objet, qui était l'élargissement de la voie d'accès, n'a pas été réalisé.

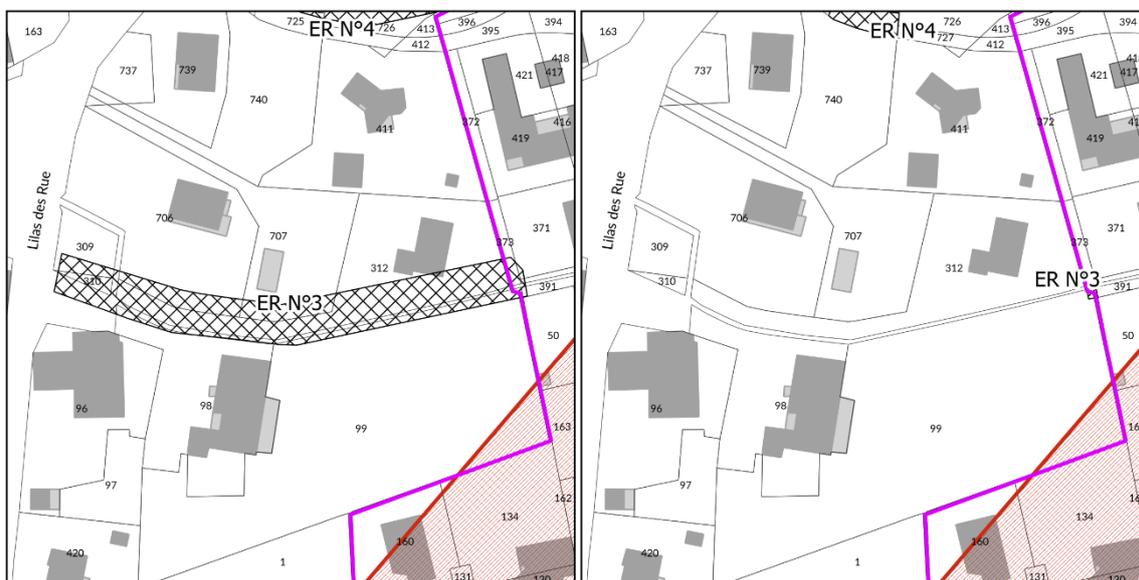
Il n'y a aujourd'hui aucun intérêt pour la commune à acquérir cette portion de voirie. En revanche, la commune possède actuellement les parcelles n°391, 372 et 373, qui ensemble forment, depuis la rue des Rainettes, une liaison douce autour des 6 logements sociaux gérés par Territoire habitat.

Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>



Cette liaison, qui permet de rejoindre les parcelles n°394 et 395 (propriétés communales) n'est toutefois pas continue car il manque un petit bout de terrain pour faire la jonction entre les parcelles n°391 et 373.

Un ER, d'une emprise très limitée, est donc institué à l'angle nord-est de la parcelle n°D99, pour assurer la continuité de la liaison douce.



#### **ER n° 4, réduit**

La Commune souhaite également la suppression du 4<sup>ème</sup> ER, institué à son bénéfice, sur les parcelles n°724, 725 et 726, dans l'objectif d'une opération d'élargissement de voirie.

En effet, ce projet n'a jamais été mené à son terme et aujourd'hui l'ER grève une partie intérieure de ces deux propriétés privées, alors que la majorité de la voirie (parcelles n°727 et 412) est communale, et rejoint la parcelle communale n°395, elle-même connectée à la rue des Reinettes.

Rattachées à l'ER n°3, ces liaisons forment un cheminement doux. Néanmoins, il est nécessaire que la commune puisse acquérir la parcelle n°725, laquelle permettra d'assurer la connexion entre la rue des Lilas et la rue des Reinettes.

C'est pourquoi, le présent dossier de modification institue un ER sur cette parcelle.



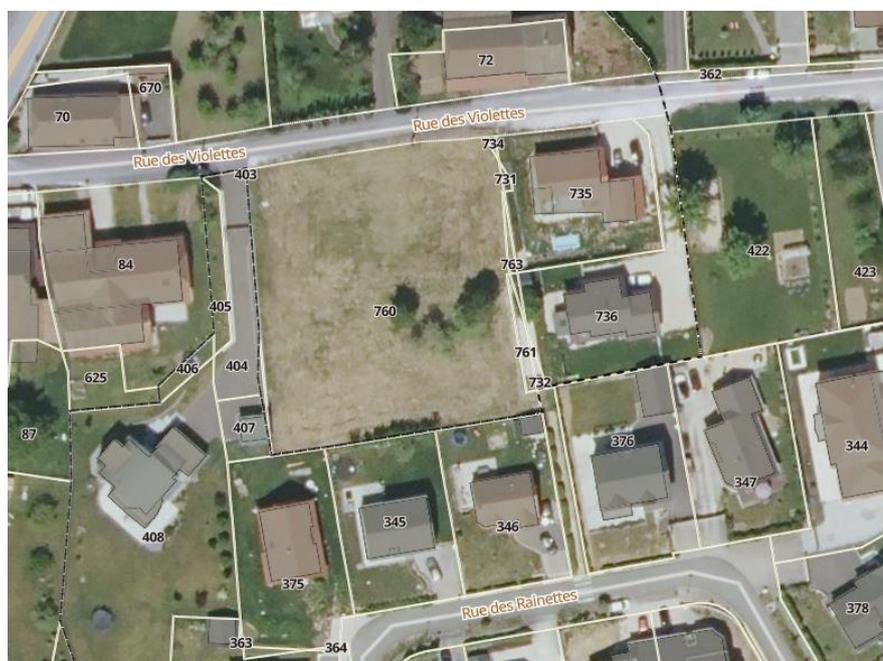
Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>



### ER n° 6, supprimé

La Commune souhaite supprimer cet ER, inscrit à l'origine dans le PLU à son bénéfice avec pour objet la réalisation d'une voie. Ce projet est abandonné, car la commune est propriétaire de la parcelle n°760, laquelle dispose déjà d'un accès depuis la Rue des Rainettes, via la parcelle n°AA 392.

Si une liaison nord-sud devait être réalisée, elle pourra l'être sur la propriété communale (parcelle n°760), sans amputer les propriétés privées. L'ER peut donc être supprimé.

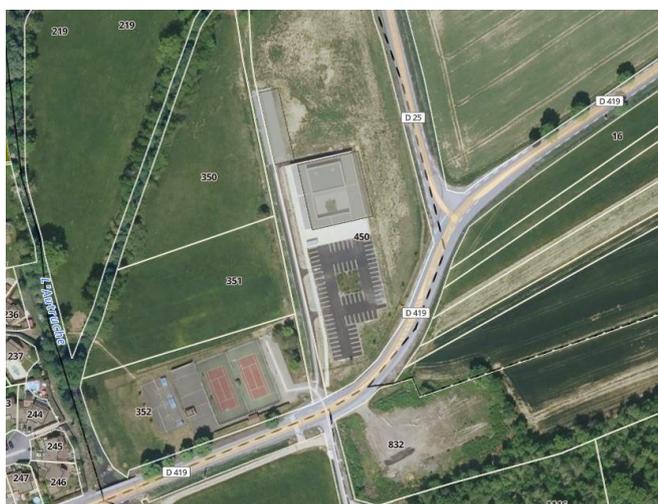


Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>

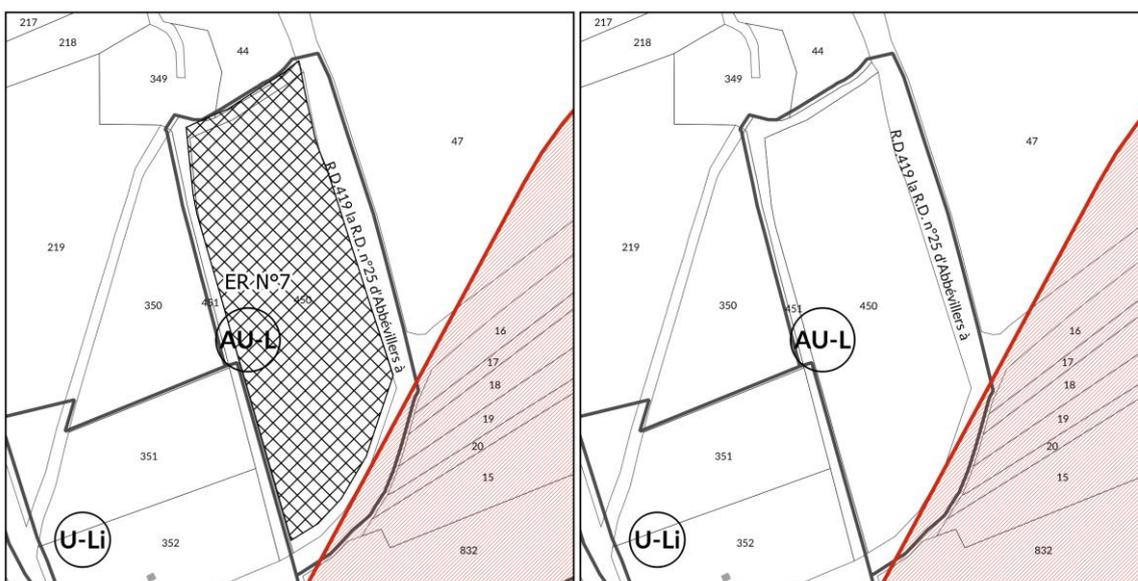


### ER n° 7, supprimé

La Commune souhaite supprimer ce 7<sup>ème</sup> ER, car la zone sportive a été réalisée. Il s'agit en effet de la nouvelle salle polyvalente de la commune (ainsi que son parc de stationnement).



Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>



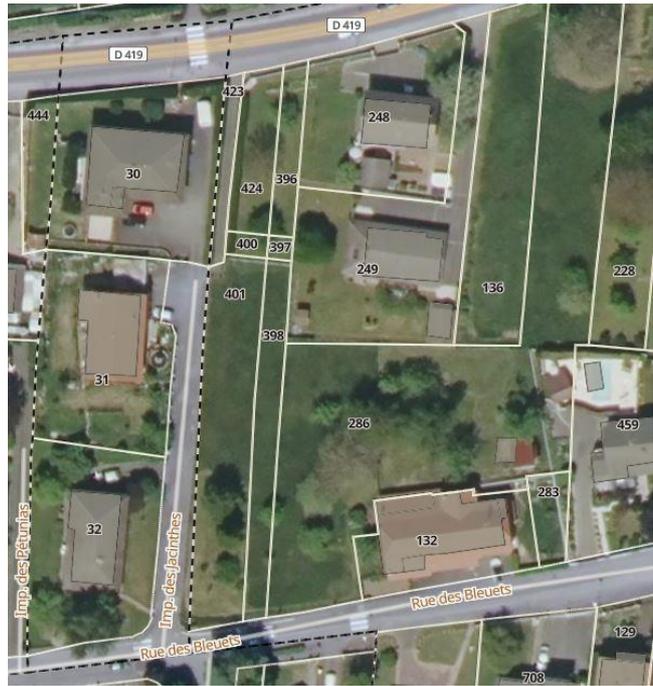


## ER n°7

La Commune souhaite anticiper les besoins d'un nouveau quartier. En effet, des habitations ont été récemment construites et d'autres sont en projet. Il est donc proposé d'élargir l'impasse des Jacynthes sur la parcelle n°401 pour la création d'un cheminement et d'une aire de retournement, au bout, sur les parcelles n°401 et 398.

C'est sur ces espaces qu'est institué le nouvel ER.

La jonction linéaire sera ainsi réalisée entre la voie créée sur la parcelle n°401 et la parcelle n°423, qui est propriété de la commune.



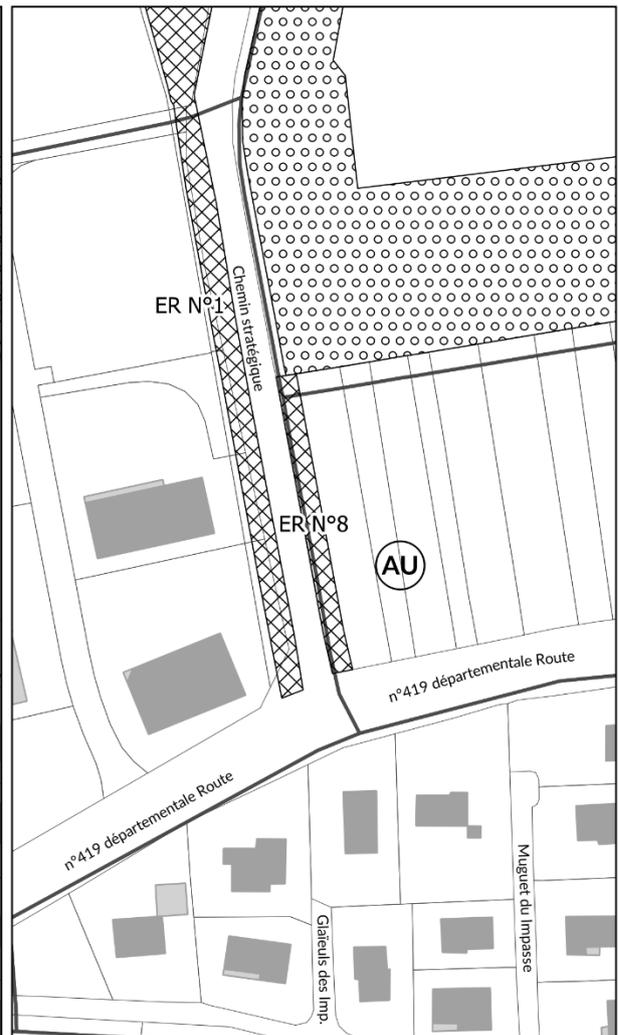
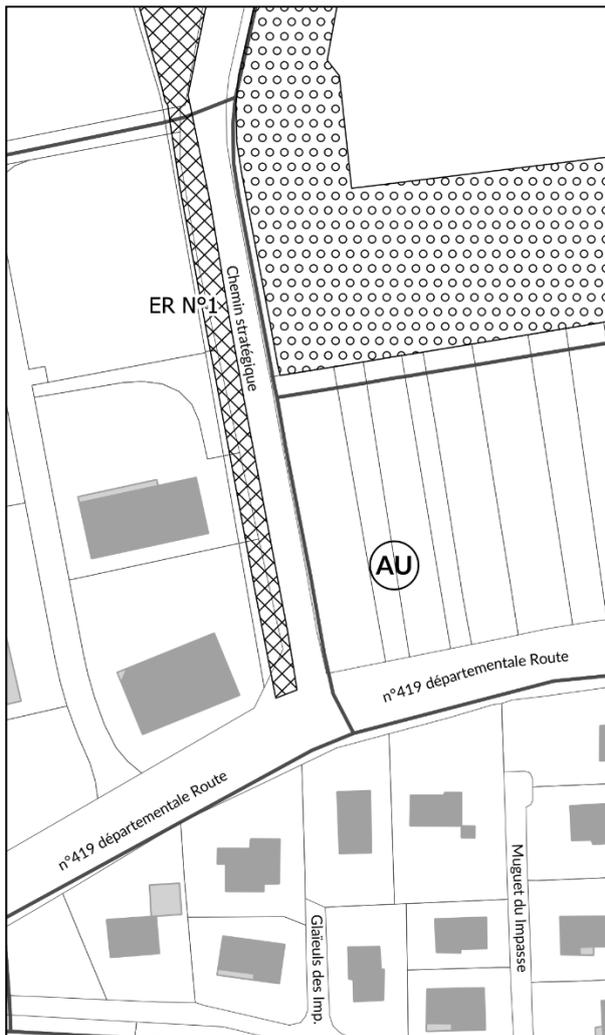
Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>



## ER n°8

Situé dans le même secteur que les ER n° 1 et 5, il est institué un nouvel ER, qui permettra à la commune de garantir la réalisation d'un trottoir et d'une piste cyclable, faisant jonction avec celle existante et rejoignant la zone commerciale.

L'ER, d'une largeur d'environ 5 m, est institué sur la parcelle n°A394, dans la zone AU.



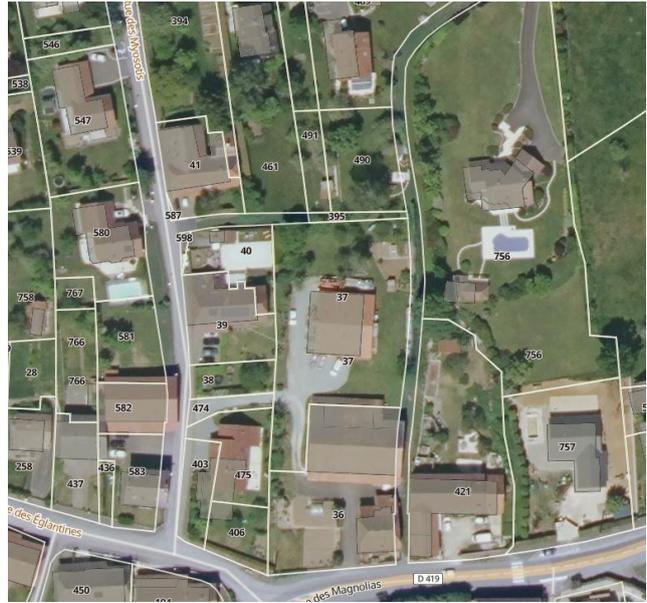
## ER n°9

Les élus souhaitent favoriser l'usage des modes doux dans la commune.  
Cet objectif est d'autant plus intéressant que de nombreux cheminements sont présents sur le ban communal.

Grâce à l'inscription d'emplacements réservés, il est envisagé de réaliser des continuités et des connexions avec ces sentiers existants.

L'ER n°9 est placé sur la parcelle n° D 395.

Source : <https://cadastre.data.gouv.fr>



## ER n°10

L'ER n°10 concerne, lui, les parcelles n° D 402, 459 (ou138) et 228.

La nouvelle liaison permettra de faire la jonction entre les rues des Bleuets et des Magnolias.



### 3- Tableaux récapitulatifs des emplacements réservés « avant/après »

Dans le PLU approuvé en 2010, le tableau des emplacements réservés figurait en annexe du règlement écrit. Il est proposé de l'intégrer à ce dernier.

#### Avant modification

N° de l'emplacement réservé	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Parcelles concernées
1	Élargissement voie d'accès	Commune	517
2	Extension école	Commune	20
3	Élargissement voie d'accès	Commune	98-99-310-312
4	Élargissement voie d'accès	Commune	89-428-431
5	Sortie Fort pour tunnel	Commune	22
6	Création voie	Commune	76-77
7	Création zone sportive	Commune	450

#### Après modification

N° de l'emplacement réservé	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Emprise
1	Élargissement voie d'accès	Commune	6756m <sup>2</sup>
2	Extension du parc de stationnement de l'école primaire	Commune	2550m <sup>2</sup> 42 par 58m Accès : 36 par 2,5m
3	Jonction entre deux liaisons piétonnes	Commune	7,5m <sup>2</sup> 3 par 2,5m
4	Continuité de voie communale	Commune	97m <sup>2</sup> 17 par 5m
5	Sortie Fort pour tunnel	Commune	540m <sup>2</sup> 35 par 15m
6	Liaison douce dans le prolongement de la rue des Pensées	Commune	225m <sup>2</sup> 75 par 3m
7	Élargissement de voie et création d'une aire de retournement	Commune	366m <sup>2</sup> 55 par 2m puis 12 par 15m
8	Création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Commune	369 m <sup>2</sup> 73 par 5
9	Cheminement piétonnier	Commune	82 m <sup>2</sup> 28 par 3 m
10	Cheminement piétonnier	Commune	345 m <sup>2</sup> 115 par 3

## **B- Les changements apportés aux autres dispositions du règlement écrit**

Préambule : les modifications apportées au règlement sont ciblées et ne concernent que quelques prescriptions. Le présent document ne procède pas à la reprise totale du règlement du PLU de Bessoncourt qui conserve sa forme et les textes réglementaires en vigueur au moment de l'approbation du PLU, soit avant la réforme de code de l'urbanisme de janvier 2016.

Les modifications proposées concernent :

- l'aspect extérieur des constructions (article 11),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) et aux voisins (article 7),
- les dispositions générales, avec l'ajout d'une définition relative aux annexes.

### **1- Aspect extérieur des constructions en secteur U-C, U et AU**

#### **a- En secteur U-C**

##### **Forme de la toiture**

La Commune souhaite interdire le toit plat et le toit terrasse dans ce secteur du PLU lors de la construction de bâtiments à usage d'habitation et d'annexes, pour des raisons d'harmonie avec les constructions voisines existantes, et en raison du caractère des sites et des paysages dans lesquels ils s'intègrent.

Ces changements interviennent en application de l'article R. 151-41 2° du code de l'urbanisme, lequel permet au règlement de prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures.

Le secteur U-C couvre le centre ancien du village, qui se caractérise par la présence d'un bâti aux volumétries importantes (anciennes fermes implantées de façon continue le long des voies). Attentifs à la préservation du patrimoine, les élus souhaitent conserver la typologie de cet habitat, témoin d'une identité patrimoniale.

##### **Couleur de la toiture**

La présente modification prévoit la possibilité d'utiliser des tuiles (ou matériaux d'aspect similaire) dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; ce dernier ajout devant offrir plus de possibilités aux administrés dans le choix de la teinte, puisque le règlement de 2010 n'autorisait que les nuances des terres cuites rouges.

Les teintes noires sont, elles, interdites, afin de ne pas générer un contraste important avec les bâtiments environnants et de ne pas menacer l'intégration paysagère des nouvelles toitures.

Ces précisions sont apportées au titre de l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme qui, de manière générale, donne compétence à la Commune pour déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

De même, l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme cité par le règlement écrit du PLU en vigueur permet au maire de refuser un projet dans certaines conditions. Cet article est aujourd'hui codifié au R. 111-27 dudit code et il est opportun d'effectuer une modification à la marge de cette référence.

## Clôtures

Le règlement du PLU de Bessoncourt approuvé en 2010 ne comportait pas de dispositions réglementaires relatives à l'implantation des clôtures. Les élus ont souhaité combler ce manque en introduisant notamment des règles relatives à leur hauteur entre voisins et par rapport aux rues.

La clôture est une construction qui participe au paysage ; elle donne une ambiance au quartier et il est important de veiller à sa composition et sa hauteur.

### Définition d'une annexe :

Afin d'éclairer les futurs pétitionnaires sur ce que recouvre le terme « d'annexe » employé au sein du règlement écrit du PLU de Bessoncourt, il est ajouté une définition de celui-ci en article 6 des dispositions générales.

Inspirée du lexique national d'urbanisme, cette définition considère qu'une annexe est une construction isolée.

Ainsi, sera définie comme une annexe : «une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé. »

Cette définition sera introduite, en page 5, au sein d'un nouvel article (le numéro 6) dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

*En application des explications ainsi fournies, il est proposé de modifier l'article 11 du secteur U-C de la manière suivante :*

#### Article U-C 11 actuel (page11)

« Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

“ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ”

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, respecteront les principes suivants :

- l'orientation du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment
- la pente des toits sera assez forte, en harmonie avec l'existant, une pente moindre pouvant être tolérée pour des bâtiments annexes
- la couleur des façades sera basée sur le nuancier communal
- les toitures seront en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges

- les équipements techniques, en toiture ou non, visant à favoriser des économies d'énergie, sont autorisés, nonobstant les principes ci-dessus, sous réserve de bonne intégration architecturale et paysagère
- les remblais auront une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel avant travaux. ».

### **Nouvel article U-C 11 :**

«Les dispositions de l'article R. **111-27** du Code de l'Urbanisme sont applicables :

“ **Le projet** peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ”

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, respecteront les principes suivants :

- l'orientation du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
- ~~- la pente des toits sera assez forte, en harmonie avec l'existant, une pente moindre pouvant être tolérée pour des bâtiments annexes,~~
- **les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,**
- la couleur des façades sera basée sur le nuancier communal,
- les toitures seront en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges **et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,**
- les équipements techniques, en toiture ou non, visant à favoriser des économies d'énergie, sont autorisés, nonobstant les principes ci-dessus, sous réserve de bonne intégration architecturale et paysagère,
- les remblais auront une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel avant travaux,
- **en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel**
- **en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées.**  
**La hauteur d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif, est limitée à 1 mètre.**
- ~~- les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être~~

~~conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation~~

- un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux utilisés pour les clôtures, notamment lorsque la mise en œuvre permet de conserver des clôtures traditionnelles participant à la patrimonialité du secteur U-C.
- Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.

## b- En secteur U

Le secteur U est dominé par des constructions essentiellement résidentielles, plus récentes que celles du secteur U-C, mais néanmoins nombreuses et présentant en majorité un toit deux pans.

Dans ce secteur de la commune, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions se résument au rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, nouvellement codifié à l'article R111-27 comme exposé précédemment.

Ce qui signifie, que rien n'est impossible dans ce secteur.

C'est pourquoi, la commune souhaite apporter quelques restrictions, notamment en interdisant le toit plat et toit terrasse pour les constructions, dans la mesure où cette forme de toiture ne correspond pas à l'esprit et à la morphologie du village de Bessoncourt.

### Clôtures

La Commune souhaite introduire les mêmes dispositions qu'en secteur U-C.

*Il est proposé de modifier l'article 11 du secteur U de la manière suivante :*

**Article U 11 actuel, page 18**

« Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

“ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ”. ».

**Nouvel article U 11**

« Les dispositions de l'article **R. 111-27** du code de l'urbanisme sont applicables :

“ **Le projet** peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ”.

- les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,
- les toitures sont en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,
- en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel,
- en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées.  
La hauteur d'un mur bahut, surmonté par un grillage, est limitée à 1 mètre.

Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.

### c- En secteur AU

Le secteur AU correspond à des secteurs d'extension de la commune, composés majoritairement d'habitations.

Le règlement du PLU prévoit que les règles applicables au titre de l'article 11 « aspect extérieur des constructions » sont celles du secteur U, abordées au point b de la présente notice.

Par conséquent, il n'y a pas lieu d'apporter de changement puisque les règles modifiées pour le secteur U s'appliqueront au secteur AU (dont AU-ar).

## 2- Implantation des constructions en limite des voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation et emprises publiques

### a- En secteur U-C

La Commune de Bessoncourt souhaite prévoir une règle d'implantation spécifique pour les annexes aux bâtiments à usage d'habitation en zone U-C, qui leur permet d'être implantées en limite des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation.

En effet, le règlement actuel impose un alignement de fait, lequel suppose d'implanter la construction en se référant à son voisin de droite ou de gauche.

Si cet ordonnancement n'existe pas, il est exigé d'implanter la construction dans un recul compris entre 2 et 8 mètres des voies et des emprises publiques.

En dernier lieu, des exceptions limitativement énumérées permettent de déroger à ces deux règles.

Actuellement, ces prescriptions s'appliquent aux annexes. Or, les élus souhaitent offrir davantage de souplesse en permettant leur implantation en limite des voies (privées ou publiques) ou des emprises publiques.

Cela favorisera la densification et répondra aux besoins des citoyens, qui construisent notamment des carports, garages ou autres bâtiments accessoires à leur maison.

Il est proposé de modifier l'article 6 du secteur U-C de la manière suivante :

#### Article U-C 6 actuel, page 10

« PRINCIPES :

a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger dans un souci de perspective monumentale, les constructions s'implanteront dans le respect de cet ordonnancement.

b) En l'absence d'ordonnancement de fait des façades, dans le but de favoriser à terme un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront dans un recul de 2 à 8 m des voies et emprises publiques.

EXCEPTION :

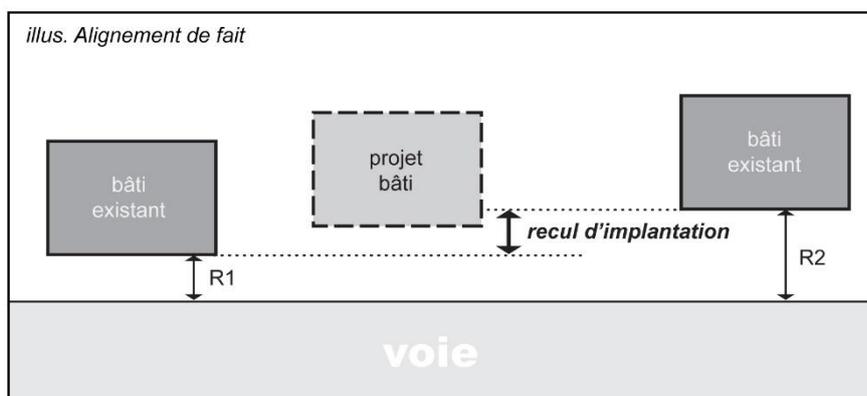
Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. ».

#### Nouvel article U-C 6

« PRINCIPES :

a) ~~Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger dans un souci de perspective monumentale, les constructions s'implanteront dans le respect de cet ordonnancement.~~

**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.**



b) En l'absence d'ordonnancement de fait des façades, dans le but de favoriser à terme un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront dans un recul de 2 à 8 m des voies et emprises publiques.

**c) Concernant les annexes des bâtiments principaux, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques, débords de toit et chéneaux compris, sous réserve de l'exception ci-après prévue.**

**Seuls sont autorisés en saillie sur le domaine public, les débords de toits et les chéneaux.**

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**b- En secteur U (et en AU – le règlement du PLU de 2010 renvoyant aux règles du secteur U)**

La modification proposée est la même que celle envisagée dans le secteur U-C ; elle vise à autoriser l'implantation des annexes en limite des voies (privées ou publiques) et des emprises publiques.

**Article U 6 actuel, page 17**

« PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

EXCEPTION :

En cas de constructions et installations pré-existantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas ce recul, une implantation différente de la règle ci-dessus pourra être imposée dans un souci de meilleure intégration architecturale et d'une bonne utilisation des lieux. ».

**Nouvel article U 6**

« PRINCIPE :

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Concernant les annexes des bâtiments principaux, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques, débords de toit et chéneaux compris, sous réserve de l'exception ci-après prévue.**

**Seuls sont autorisés en saillie sur le domaine public, les débords de toits et les chéneaux.**

EXCEPTION :

En cas de constructions et installations pré-existantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas ce recul, une implantation différente de la règle ci-dessus pourra être imposée dans un souci de meilleure intégration architecturale et d'une bonne utilisation des lieux. ».

### 3- Implantation des constructions en limites séparatives

#### a- En secteur U-C

La règle concernant l'implantation des constructions par rapport à la propriété voisine est modifiée, avec d'offrir davantage de possibilité d'implantations. Il est par ailleurs tenu compte de la présence ou non de débord de toit et/ou de chéneau.

La règle est revue et homogénéisée : plus de distinction entre les constructions de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> lignes.

#### Article U-C 7 actuel, page 10

« PRINCIPES :

1 - En front sur rue, aux fins de favoriser à terme un front bâti continu, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

2 - A l'arrière du front bâti, pouvant résulter d'un bâtiment, d'un mur de clôture traditionnel ou de tout autre élément architectural, les constructions pourront s'implanter ou sur limites séparatives, ou en recul de 3 mètres au moins de la limite.

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment des principes ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale. ».

#### Nouvel article U-C 7

« PRINCIPES :

Les constructions s'implantent en limite séparative **en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris.**

EXCEPTION :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment des principes ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale. ».

#### b- En secteur U

La règle est identique à celle du secteur U-C, avec un ajout concernant le recul relatif aux piscines.

#### Article U 7 actuel, page 17

« PRINCIPE :

Les constructions et installations respecteront un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTION :

Dans la marge de recul de 0 à 4 m d'une limite séparative, pourront être admises des constructions ou partie de constructions de faible volumétrie (cf. articles U 9 et U 10). ».

#### Nouvel article U 7

« PRINCIPE :

Les constructions et installations **s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou** respectent un recul minimal de **0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris.**

**Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).**

EXCEPTION :

Dans la marge de recul de 0 à 4 m d'une limite séparative, pourront être admises des constructions ou partie de constructions de faible volumétrie (cf. articles U 9 et U 10). ».

### c- En secteur AU

#### Article AU 7 actuel, page 35

Les constructions et installations seront implantées, soit sur limite séparative, soit en recul de 4 m. au moins de la limite séparative.

#### Nouvel article AU 7

Les constructions et installations **s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou** respectent un recul minimal de **0,60 mètre** par rapport à cette limite, **débords de toit et chéneaux compris.**

**Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).**

## III- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU

---

La présente procédure conduit à apporter des modifications aux plans de zonage et au règlement écrit.

### A- Le zonage

Comme expliqué et justifié dans la présente notice (§ II A), le plan de zonage comporte des évolutions dues à la suppression, à la réduction et à l'ajout d'emplacements réservés.



Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### 3. Zonage modifié

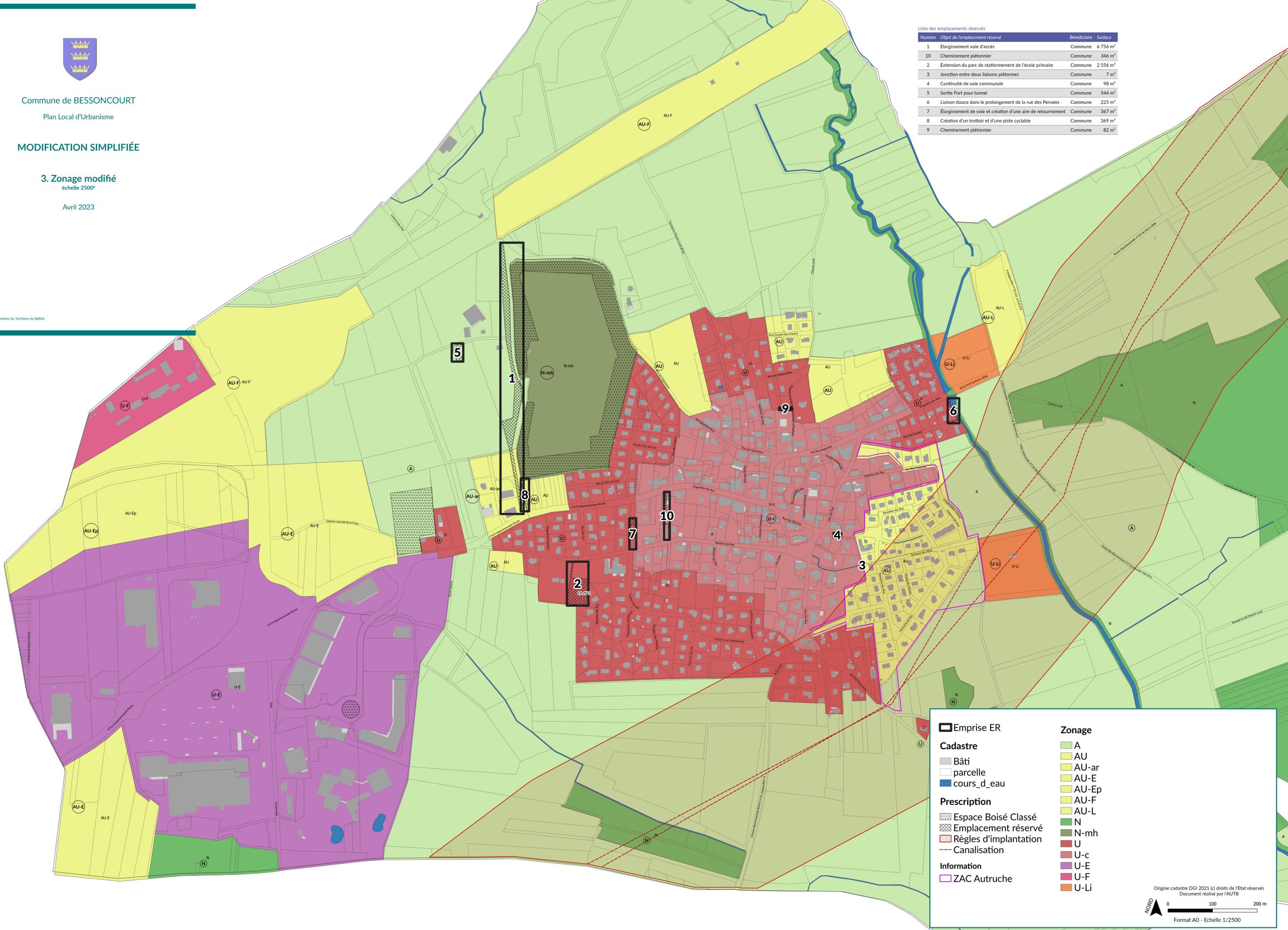
échelle 2500°

Avril 2023



Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement voie d'accès	Commune	6 756 m <sup>2</sup>
10	Cheminement piétonnier	Commune	346 m <sup>2</sup>
2	Extension du parc de stationnement de l'école primaire	Commune	2 556 m <sup>2</sup>
3	Jonction entre deux liaisons piétonnes	Commune	7 m <sup>2</sup>
4	Continuité de voie communale	Commune	98 m <sup>2</sup>
5	Sortie Fort pour tunnel	Commune	544 m <sup>2</sup>
6	Liaison douce dans le prolongement de la rue des Pensées	Commune	225 m <sup>2</sup>
7	Elargissement de voie et création d'une aire de retournement	Commune	367 m <sup>2</sup>
8	Création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Commune	369 m <sup>2</sup>
9	Cheminement piétonnier	Commune	82 m <sup>2</sup>



**Emprise ER**

**Cadastre**

- Bâti
- parcelle
- cours\_d'eau

**Prescription**

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Règles d'implantation
- Canalisations

**Information**

- ZAC Autruche

**Zonage**

- A
- AU
- AU-ar
- AU-E
- AU-Ep
- AU-F
- AU-L
- N
- N-mh
- U
- U-c
- U-E
- U-F
- U-Li

## B- Le règlement écrit

Sont modifiés les articles ci-dessous, comme exposé en amont du rapport (§II B) :

- Article 6 des secteurs U-C et U,
- Article 7 des secteurs U-C, U et AU,
- 11 des secteurs U-C, U et AU.

La totalité du règlement, comprenant ces modifications et intégrant le nouveau tableau des emplacements réservés, figure dans le dossier de modification simplifiée du PLU.

## C- La liste des emplacements réservés

Comme indiqué précédemment, le dossier de modification simplifiée supprime cette pièce annexe du PLU approuvé en 2010 et l'intègre à la fin du règlement écrit. Il s'agit d'un changement de pure forme.

## IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet consiste en des modifications d'ordre réglementaire, qui n'impactent pas le classement des parcelles. Les zones U, AU, A et N conservent leur périmètre.

Aucun impact n'est à relever sur l'artificialisation des sols par rapport au PLU approuvé en 2010.

Aucune protection réglementaire ou inventaire patrimonial n'est remis en cause.

Par conséquent, les changements envisagés par la procédure n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Le dossier d'auto-saisine réalisée à destination de l'autorité environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas, reprend ces éléments.



## V- LA DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

---

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

A ce titre, elle est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative de Monsieur le maire de Bessoncourt, compétent en la matière.

Avant d'être mis à disposition, le dossier sera notifié à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

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 les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

Par décision en date du \_\_\_\_\_, l'Autorité environnementale a décidé de

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



Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### **2. Règlement modifié**

Avril 2023



# Commune de Bessoncourt

## Règlement

### SOMMAIRE

<b>PARTIE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME .....	2
ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	2
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	3
ARTICLE 5 – RAPPELS .....	3
<b>PARTIE II – ZONES U.....</b>	<b>5</b>
Chapitre I : Zones U - Centre.....	6
Chapitre II : Zone U.....	12
Chapitre III : Zone U-E.....	17
Chapitre IV : Zone U-F.....	22
Chapitre V : Zone U-Li.....	24
<b>PARTIE III – ZONES AU.....</b>	<b>25</b>
Chapitre VI : Zones AU.....	26
Chapitre VII : Zones AU-E.....	28
Chapitre VIII : Zones AU-F.....	30
Chapitre IX : Zones AU-L.....	31
<b>PARTIE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>35</b>
Chapitre X : Zones A.....	36
Chapitre XI : Zone N.....	40

# PARTIE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Bessoncourt, représenté sur les divers plans de zonage.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- 2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Bessoncourt délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone U-C** : elle couvre le centre du village,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions récentes de l'habitat,
- **Zone U-E** : elle couvre la zone d'activité à dominante commerciale et tertiaire,
- **Zone U-F** : elle couvre le secteur bâti lié au service autoroutier,
- **Zones U-Li** : elles couvrent des secteurs voués aux équipements sportifs et de loisirs, exposés à un risque d'inondation.

### ZONES À URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones AU** : elles couvrent les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat et comportent un secteur AU-ar, à vocation mixte habitat-artisanat-services,
- **Zones AU-E** : elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'activité,
- **Zones AU-F** : elles couvrent des terrains disponibles voués au service autoroutier,
- **Zone AU-L** : elle couvre une zone à vocation d'équipements collectifs, liés aux loisirs.

### ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent les zones à agricoles.

### ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, DITES « ZONES N » :

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

Elle comporte un secteur Nmh couvrant le fort de Bessoncourt, classé monument historique.

*NB : Certaines de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques, notamment d'inondation, signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».*

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

---

1°- « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- « Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions » (règles édictées par le présent règlement) « le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble » (article R 111-19 du code de l'urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris de bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L 111-3 al. 1 du code de l'urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L 111-3 al. 2 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 5 – RAPPELS

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R 421-12 d du code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des infrastructures de transports terrestres « classés bruyants » par arrêté préfectoral du 17 mars 1999, les constructeurs doivent respecter la réglementation en vigueur en matière d'isolement acoustique.

### Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- o les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- o les opérations de lotissement régies par l'article R 315-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- o les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 du code de l'urbanisme ;
- o les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement ;

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621-9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologie – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du code pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

#### **Risques naturels :**

- **Sismicité** : le territoire communal est concerné par un risque de niveau faible.
- **Risque d'inondation** : le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) le long de l'Autruche et de la Madeleine (se reporter à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique).
- **Risques Technologiques** : ces risques sont liés au passage de canalisations d'hydrocarbures liquides et gaz affectant des zones A et N (se reporter à l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique).

#### **ARTICLE 6 – ANNEXE**

---

Le terme 'annexe' employé dans le présent règlement s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé. »

## PARTIE II – ZONES U

### Article R 123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

### LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U-C** : elle couvre le centre du village,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions récentes de l'habitat,
- **Zone U-E** : elle couvre la zone d'activité industrielle et commerciale,
- **Zone U-F** : elle couvre le secteur bâti lié au service autoroutier,
- **Zones U-Li** : elles couvrent des secteurs voués aux équipements sportifs et de loisirs, exposés à des risques d'inondation (se reporter au Plan de Prévention des Risques de l'Autruche).

## Chapitre I : Zones U - Centre

### Dispositions réglementaires applicables

#### **Caractère de la zone U-C : « U - CENTRE »**

La zone U-C, « U-CENTRE », couvre le village traditionnel.

À dominante d'habitat, il n'en est pas moins multifonctionnel.

Son bâti, aux volumétries importantes (anciennes fermes) est implanté de façon assez continue le long des voies. Il présente une architecture assez homogène.

L'attrait du centre est à renforcer, en accueillant de l'habitat, sous des formes variées, et des activités compatibles avec cet habitat (commerces, services, artisanats, équipements...).

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE U-C 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

#### **ARTICLE U-C 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être intégrées dans un bâtiment accueillant de l'habitat ;
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales pré-existantes dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U-C 3 : ACCÈS ET VOIRIE****1- Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

**2- Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE U-C 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1- Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2- Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

**3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront recueillies et rejetées dans le réseau d'eaux pluviales existant après réalisation, si nécessaire, d'un bassin de rétention et la mise en place de tout système (pompe de relevage...) permettant un écoulement régulé de l'eau.

**4- Électricité, téléphone, télédiffusion**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

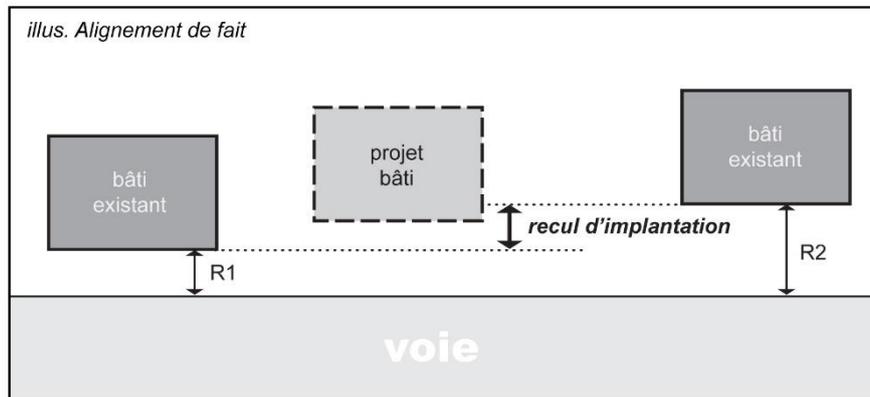
**ARTICLE U-C 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE U-C 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Principes :**

- a- 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.



- b- En l'absence d'ordonnancement de fait des façades, dans le but de favoriser à terme un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront dans un recul de 2 à 8 m des voies et emprises publiques.
- c- Concernant les annexes des bâtiments principaux, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques, débords de toit et chéneaux compris, sous réserve de l'exception ci-après prévue.  
Seuls sont autorisés en saillie sur le domaine public, les débords de toits et les chéneaux.

### **Exception :**

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE U-C 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Principes :**

Les constructions s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris.

### **Exception :**

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment des principes ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

## **ARTICLE U-C 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Principes :**

- 1- En front sur rue, aux fins de favoriser à terme un front bâti continu, les constructions seront jointives ou accolées, ou reliées par un mur de clôture traditionnel ou par tout autre élément architectural.

- 2- À l'arrière du front bâti, les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE U-C 9 : EMPRISE AU SOL**

**Principe :**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE U-C 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Principe :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

**Exception :**

Dans le cas de constructions pré-existantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti pré-existant.

### **ARTICLE U-C 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, respecteront les principes suivants :

- l'orientation du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
- les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,
- la couleur des façades sera basée sur le nuancier communal,
- les toitures seront en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,
- les équipements techniques, en toiture ou non, visant à favoriser des économies d'énergie, sont autorisés, nonobstant les principes ci-dessus, sous réserve de bonne intégration architecturale et paysagère,
- les remblais auront une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel avant travaux,
- en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel,
- en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées. La hauteur d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif, est limitée à 1 mètre.

- un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux utilisés pour les clôtures, notamment lorsque la mise en œuvre permet de conserver des clôtures traditionnelles participant à la patrimonialité du secteur U-C.
- Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.

## **ARTICLE U-C 12 : STATIONNEMENT**

### **Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### **Modalités de mise en œuvre :**

- 1- Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima, soit :
  - Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
  - Deux places de stationnement par logement, la plus sévère de ces deux règles étant à appliquer.
- 2- Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus avec un minimum d'une place, sera réalisé de manière à rendre ces places librement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
- 3- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.
- 4- Le stationnement, en toute circonstance, sera prévu sur le côté ou à l'arrière des constructions.

L'accès au stationnement prendra la forme d'un porche ou de tout autre élément architectural en harmonie avec le front bâti, les successions de portes de garages étant à éviter.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

### **Exceptions :**

- 1- L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- 2- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- 3- Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1...*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

### **ARTICLE U-C 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

#### Définition :

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U-C 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Chapitre II : Zone U

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone U :

La zone U est une zone réservée principalement à l'habitat de type diffus.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article U 2.

#### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'activités à vocation commerciale, artisanale et de services présents dans la zone et pré-existants à l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat ;
- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, si elles sont intégrées dans un bâtiment d'habitation, dans la limite de 50 % de la SHON dudit bâtiment, avec une SHON maximale de 150 m<sup>2</sup> à vocation d'activité par bâtiment ;
- les constructions ou installations à vocation d'équipements publics, et, ou collectifs d'initiative publique, liés au développement du bourg ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

*Rappel: Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2.*

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1- Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Les constructions riveraines à la fois du CD 419 ou du CD 25, et de toute autre voie, auront leur accès sur cette autre voie.

## **2- Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

## **AR11CLE U 4 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

### **3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité géologique et hydraulique démontrée par le pétitionnaire, et s'il existe un réseau public d'eaux pluviales de capacité suffisante, le recueil des eaux pluviales dans ce réseau pourra être admis, sous réserve de réalisation par le pétitionnaire de tout dispositif de rétention suffisamment dimensionné.

### **4- Électricité, téléphone, télédiffusion**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.*

*Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

## **ARTICLE U 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Principe :**

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Concernant les annexes des bâtiments principaux, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques, débords de toit et chéneaux compris, sous réserve de l'exception ci-après prévue. Seuls sont autorisés en saillie sur le domaine public, les débords de toits et les chéneaux.

**Exception :**

En cas de constructions et installations pré-existantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas ce recul, une implantation différente de la règle ci-dessus pourra être imposée dans un souci de meilleure intégration architecturale et d'une bonne utilisation des lieux.

**ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Principe :**

Les constructions et installations s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris. Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).

**Exception :**

Dans la marge de recul de 0 à 4 m. d'une limite séparative, pourront être admises des constructions ou partie de constructions de faible volumétrie (cf. articles U 9 et U 10).

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Principe :**

Les constructions et installations sur une même propriété seront soit accolées ou jointives, soit en recul minimal de 4 m. les unes des autres.

**ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL****Principe :**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**Exception :**

Dans la marge de recul de 0 à 4 m. des limites séparatives, l'emprise totale de toutes les constructions ou parties de constructions tolérées sera au maximum de 80 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Principe :**

Pour les constructions implantées en recul de 4 m et plus des limites séparatives, leur hauteur ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1 sous égout de toiture, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

**Exception :**

Dans la marge de recul de 0 à 4 m des limites séparatives, la hauteur maximale des constructions en tout point sera de 5 m. par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

**ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

- les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,

- les toitures sont en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,
- en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel,
- en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées. La hauteur d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif, est limitée à 1 mètre.

Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.

## **ARTICLE U-C 12 : STATIONNEMENT**

### **Principe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

### **Modalités de mise en œuvre :**

- 1- En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

- 2- Deux au moins des places de stationnement exigées ci-dessus seront réalisées de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
- 3- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.
- 4- En cas d'édification de clôtures ou de réfection de clôtures préexistantes, deux places de stationnement extérieures seront à réaliser.

Pour déterminer le nombre de places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima, soit :

- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
- deux places de stationnement par logement.

La plus sévère de ces deux règles étant à appliquer.

### **Exceptions :**

- 1- L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- 2- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

**ARTICLE U-C 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS****Définition :**

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

*Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.*

*Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.*

*Les vergers existants dans les espaces libres seront entretenus. La plantation de nouveaux arbres fruitiers d'essence locale est vivement encouragée.*

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE U-C 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en U.

## Chapitre III : Zone U-E

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone U-E :

La zone U-E est une zone d'activités qui a désormais pour vocation d'accueillir des constructions à usage commercial ou tertiaire.

Développée depuis plusieurs dizaines d'années à l'entrée Ouest du territoire communal, en lien direct avec l'autoroute A 36, cette zone a sa logique propre et reste distincte du village.

Elle présente les caractéristiques classiques de ce type de zone.

Cette zone est appelée à se développer, en se densifiant et en s'étendant sur les zones AU de même vocation.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE U-E 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article U-E 2,
- les terrains de camping, caravanning et habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et déchets divers.

#### **ARTICLE U-E 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone, et sous condition d'être intégrées au volume des constructions principales ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition que leur SHON n'excède pas 300 m<sup>2</sup> par activité et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment accueillant une ou plusieurs des autres activités autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U-E 3 : ACCÈS ET VOIRIE****1- Accès**

Les terrains et constructions doivent bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à circulation automobile.

L'accès doit avoir au moins six mètres de large.

En vue notamment de garantir une approche aisée des services de secours et d'incendie, des modalités particulières quant à la largeur des accès et leur configuration peuvent être imposées compte tenu de l'importance ou de la destination des constructions projetées.

**2- Voirie**

L'emprise des voies principales doit pouvoir intégrer pour le moins deux voies de circulation adaptées aux véhicules lourds et un cheminement piéton sécurisé.

L'emprise des voies secondaires devra intégrer de manière sécurisée la continuité des cheminements piétonniers, si besoin est.

Les voies en impasse doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement.

**ARTICLE U-E 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1- Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

**2- Assainissement**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cependant, les eaux résiduaires des constructions et installations pourront être soumises à un dispositif de pré-traitement avant rejet dans le réseau public, si besoin est, conformément à la réglementation en vigueur.

**3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur la propriété.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement, notamment, pourront être soumises à des dispositifs de traitement avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'à tout dispositif de stockage temporaire pour des motifs hydrauliques.

En cas d'impossibilité technique avérée de recueillir sur le terrain du projet les eaux pluviales, ces dernières seront dirigées vers les bassins de décantation existants après avoir été soumises à des dispositifs de traitement avant rejet s'il s'agit des eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement notamment.

**4- Électricité, téléphone et télédiffusion**

Les constructions et installations doivent être raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité et de téléphone.

**ARTICLE U-E 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**ARTICLE U-E 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Principe :**

Les constructions et installations admises respecteront un recul minimal de 15 m par rapport à l'emprise de la RD 419 et un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

**Exception :**

Des effets d'alignement ou de composition urbaine pourront être imposés, générant des reculs plus importants que ceux-ci-dessus, pour une meilleure intégration urbaine notamment en cas de bâtiments pré-existants.

**ARTICLE U-E 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Principe :**

Les constructions et installations pourront soit s'implanter sur limite séparative, soit respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE U-E 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Principe :**

Un espace de 65 m doit être réservé entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE U-E 9 : EMPRISE AU SOL****Principe :**

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments (hors aires de circulation et de stationnement) est de 0,50.

**ARTICLE U-E 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Principe :**

La hauteur des constructions ne peut dépasser à l'acrotère ou au faîte du toit, une hauteur de 11 m mesurée en tout point de l'acrotère ou du faîte du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux enseignes.

**Exception :**

Dans le cas de bâtiments à vocation d'activité tertiaire, situés dans le quart Sud-Est de la zone (soit, tout à la fois à l'Est de l'axe Nord-Sud de la RD 419), la hauteur maximale admise est portée à 18 m dans le but de permettre une forme volumétrique verticale plus marquée soulignant la fonctionnalité spécifique de ces bâtiments, à distinguer des volumes types habituels des bâtiments à vocation commerciale admis dans ce type de zone.

**ARTICLE U-E 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti et naturel environnant, les constructions et installations, ainsi que leurs abords tiendront compte des recommandations suivantes:

**Traitement des façades :**

Les façades, y compris les façades à l'arrière des bâtiments, visibles depuis la RD 419 ou l'autoroute A 36, sont à soigner tout particulièrement. Les matériaux préconisés sont les suivants: bois, enduit, pierre, verre, bardage métallique de préférence dans les tons feutrés.

L'imitation de matériaux est à éviter (fausses briques, faux moellons, faux bois .....).

En cas d'utilisation du verre, celui-ci sera transparent et non réfléchissant.

Les matériaux autres que le bardage sont recommandés pour un traitement qualitatif et non uniforme des façades.

**Menuiseries :**

L'usage du bois ou de l'aluminium est recommandé. Les menuiseries seront de préférence de teintes plutôt sombres.

Les menuiseries sont à harmoniser avec les façades, leur teinte ne devant pas trancher trop fortement avec la teinte de la façade.

**Toitures :**

Les toitures terrasses sont préconisées. En cas de toiture à plusieurs pans, le projet architectural s'identifie à une architecture industrielle, et évite l'imitation ou le pastiche de maisons d'habitation ou d'architecture domestique.

Il est recommandé d'organiser les installations techniques comme un élément architectural et paysager.

**Enseignes commerciales :**

Les enseignes sont intégrées de manière cohérente au projet architectural du bâtiment.

Les lettres lumineuses situées au-dessus du magasin sur une structure permettant un effet de transparence sont préconisées ainsi que les lettres isolées et non plaquées sur un fond plein.

Seules les lettres ou enseignes commerciales peuvent être illuminées la nuit.

La hauteur de l'enseigne n'est pas limitée. Toutefois, le bas de l'enseigne doit se situer à peine au-dessus de l'acrotère du bâtiment ou de la gouttière dans le cas d'une toiture à plusieurs pans.

**Clôtures :**

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages ou treillis soudés, doublées de massifs arbustifs irréguliers, ou d'une haie composée d'espèces variées, offrant des formes, couleurs et hauteurs différentes, selon un rythme irrégulier.

**ARTICLE U-E 12 : STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent correspondre à l'importance des bâtiments. Chaque place créée doit avoir au minimum une longueur de 5 m et une largeur de 2,30 m.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, autres que des conifères, à raison d'un arbre pour 4 places, les plantations pouvant prendre la forme de bosquets, d'allées plantées, etc... rompant visuellement la monotonie de l'aire de stationnement.

### **ARTICLE U-E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les voies publiques de desserte et les voies internes d'accès aux aires de stationnement seront plantées d'arbres d'alignement (un arbre tous les dix mètres étant recommandé).

L'utilisation de conifère est interdite.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, le défrichage et toute construction sont interdits.

L'espace libre de constructions de part et d'autre de la RD 419, résultant du recul imposé à l'article UE-6, sera en outre obligatoirement traité en espace vert, pouvant cependant intégrer des cheminements piétons ou cyclables.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U-E 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Chapitre IV : Zone U-F

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone U-F :

La zone U-F couvre les terrains accueillant les bâtiments et installations liés aux services de l'autoroute A36.

Située au sein de l'échangeur Belfort-Nord, cette zone est délimitée par les différentes voies de l'échangeur et par l'autoroute elle-même.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE U-F 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol non liée aux services de l'autoroute A 36 est interdite, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

#### **ARTICLE U-F 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services de l'autoroute ;
- les constructions et équipements publics, sous condition d'être compatibles avec les bâtiments et installations du service autoroutier ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol autorisées et admises sous condition dans la zone.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière au titre des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13.

#### **ARTICLE U-F 6, 7 et 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies, et les unes par rapport aux autres, sous réserve du respect des normes de sécurité en vigueur pour le domaine autoroutier.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, la zone U-F constituant un périmètre situé en retrait des limites du domaine autoroutier l'englobant.

#### **ARTICLE U-E 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Chapitre V : Zone U-Li

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone U-Li :

Les zones U-Li couvrent les terrains accueillant des équipements sportifs et de loisirs.

Situées en dehors des parties urbanisées et à urbaniser du bourg, elles s'intègrent dans un environnement naturel, et forme des équipements sportifs et de loisirs, elles n'ont pas vocation à être bâties, en dehors de bâtiments liés aux équipements existants, sous réserve de neutralité hydraulique, en raison de leur exposition à un risque d'inondation (se référer au Plan de prévention des Risques d'inondation de l'Autruche).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE U-Li 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol non liée à la vocation d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs de la zone est interdite, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

#### **ARTICLE U-Li 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, sous condition d'être nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone.

*Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans ces deux zones U-Li, exposées à un risque d'inondation, et comprises dans le PPRI de l'Autruche (voir S.U.P.).*

#### SECTION II - ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U-C 3 à U-C 14.

## PARTIE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU) ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme».*

LES ZONES À URBNISER SONT :

- **Les zones AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat ;
- **Les zones AU-E** : elles couvrent les secteurs entourant la zone d'activité U-E et destinés à accueillir les extensions de cette zone ;
- **La zone AU-F** : elle couvre deux secteur situés entre les voies de l'échangeur autoroutier et destinés à l'accueil des constructions et installations liées au service autoroutier ;
- **La zone AU-L** : elle couvre un secteur ayant pour vocation d'accueillir des équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs.

## Chapitre VI : Zones AU

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère des zones AU :

Les zones AU couvrent des secteurs d'extension de la zone U à vocation dominante d'habitat.

L'une d'elles, située à l'Est de la commune correspond au périmètre de la ZAC des Rives de l'Autruche. Le programme de réalisation de la ZAC Les Rives de l'Autruche devra concourir à la mixité de l'habitat et à la mixité sociale en veillant à intégrer sur le total des logements créés, 20% de logements locatifs et/ou sociaux. Il sera recherché une répartition géographique de ces logements locatifs ou/et sociaux, au travers de la zone, leur regroupement en totalité sur un seul secteur étant interdit.

Tout projet dans les zones AU devra concourir également à la mixité de l'habitat et à la mixité sociale, qui seront appréciées dans des proportions similaires, zone par zone. L'habitat, en maison individuelle ou petite maison de ville, y sera de type diffus.

Ces zones comportent un secteur AU-ar, à l'entrée Ouest du bourg, où artisanat et services pourront être admis librement, et l'habitat admis sous condition.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations, à l'exception de l'habitat et des autres occupations et utilisations admis sous condition à l'article AU 2.

#### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'activités à vocation commerciale, artisanale et de services présents dans la zone et pré-existants à l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat ;
- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, si elles sont intégrées dans un bâtiment d'habitation, dans la limite de 50 % de la SHON dudit bâtiment, avec une SHON maximale de 150 m<sup>2</sup> à vocation d'activité par bâtiment, ces restrictions (limite de SHON ; intégration dans un bâtiment d'habitation) n'étant pas applicables dans le secteur AU-ar ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux cinq tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble

qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

*Rappel: Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment à proximité des canalisations de gaz et d'hydrocarbures (se reporter à l'annexe Servitudes d'Utilité publique).*

<b>SECTION II - ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</b>
--

Il sera fait application des articles U 3 à U 6, U 8 et U 9, U 11 à U 14, l'implantation par rapport aux limites séparatives et la hauteur des constructions étant réglementée selon les articles AU 7 et AU 10 ci-après :

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et installations s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à cette limite, débords de toit et chéneaux compris.

Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1 sous égout de toiture, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

## Chapitre VII : Zones AU-E

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère des zones AU-E :

Les zones AU-E couvrent des terrains situés à proximité de l'échangeur autoroutier de la zone U-E à vocation d'activités.

Ces zones ont pour vocation essentielle d'accueillir des constructions à usage commercial ou tertiaire; elles pourront être urbanisées dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Elles comportent un secteur, repéré par le signe AU-Ep, qui ne pourra recevoir de bâtiments d'activité, pour des motifs paysagers.

### SECTION III - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AU-E 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- En AU-E, sont interdits:

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article U-E 2,
- les terrains de camping, caravanning et habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et déchets divers.

2- En AU-Ep, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des équipements publics et de celles admises sous condition à l'article AU-E 2.

#### **ARTICLE AU-E 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- En AU-E, sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone, et sous condition d'être intégrées au volume des constructions principales ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition que leur SHON n'excède pas 300 m<sup>2</sup> par activité et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment accueillant une ou plusieurs des autres activités autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Toutefois, les constructions et installations admises ci-dessus devront également s'intégrer dans un aménagement cohérent de la zone fondé sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone ;
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et délaissés ;
- les voies principales internes à la zone seront conçues de manière à faciliter un bouclage de ces voies à l'intérieur de la zone, pour limiter le nombre de carrefours avec les axes de desserte existants (RD 419, axe Nord-Sud).

2- En AU-Ep sont admis :

- toute construction et installation, si elle est nécessaire, soit aux équipements publics et au fonctionnement des services publics, soit aux équipements d'infrastructure collectifs propres à la zone d'activité UE et aux zones AU-E (tels que bassin de rétention, transformateurs, etc ... ) ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur AU-Ep, sous condition, en cas de modification du terrain au niveau de la ligne de crête existante le long de l'autoroute, de rétablir un talutage de hauteur et de pente comparables à la crête préexistante.

<b>SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL</b>
--

Il sera fait application des articles U-E 3 à U-E 14, l'article U-E 6 étant cependant complété comme suit, pour le secteur AU-Ep :

*« Dans le secteur AU-Ep, les constructions et installations respecteront également un recul de 20 m au moins par rapport à l'emprise de l'autoroute et de sa bretelle de sortie. »*

## Chapitre VIII : Zones AU-F

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère des zones AU-F :

La zone AU-F couvre deux secteurs situés entre les différentes voies de l'échangeur autoroutier.

Ces zones pourront être urbanisées, après apport des équipements nécessaires par les aménageurs, en vue d'accueillir les bâtiments et installations liées aux services de l'autoroute A36.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AU-F 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol non liée aux services de l'autoroute A 36 est interdite, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AU-F 2.

#### **ARTICLE A-F 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services de l'autoroute ;
- les constructions et équipements publics, sous condition d'être compatibles avec les bâtiments et installations du service autoroutier ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions dans la zone ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux trois tirets ci-dessus, sous condition d'être desservies par des équipements publics conçus au vu des besoins de l'ensemble de chaque zone.

*Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2.*

#### SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des seules prescriptions prévues aux articles U-F 6, U-F 7 et U-F 8 relatifs à l'implantation des constructions et à l'article U-F 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

## Chapitre IX : Zones AU-L

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère des zones AU-L :

Cette zone concerne un secteur situé en prolongement du secteur U-Li accueillant les tennis, propice à l'accueil d'équipements collectifs à vocation de sport et loisirs.

Hors secteur inondable, entre la route de Phaffans à l'Est, et le chemin de l'ancien moulin au Nord, cette zone permettra également la réalisation d'un accès plus sécuritaire aux équipements existants et à venir.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE AU-L 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol étrangères à la vocation de la zone, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article AU-L 2.

#### **ARTICLE AU-L 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- les logements, sous condition d'être nécessaires au gardiennage des équipements collectifs, et d'être intégrés, sauf motif de sécurité, à un bâtiment de la zone ;
- les constructions et équipements publics sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- les activités de commerce et de services, sous condition d'être utiles au bon fonctionnement des équipements et manifestations admis sur la zone, et d'être, soit intégrées à un bâtiment de la zone, si elles sont permanentes, soit sous abris temporaires ;
- les aires de stationnement, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les aires de jeux ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées et admises sous condition dans la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol autorisées et celles admises sous condition au présent article, devront respecter les principes suivants :

- être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- ne pas enclaver d'autres parties de la zone,
- ne pas rendre incommode l'accès au milieu naturel entourant la zone,
- être desservies par des équipements publics de capacité suffisante.

*Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU-L 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2- Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AU-L 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1- Eau potable**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **2- Assainissement**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cependant, les eaux résiduaires des constructions et installations pourront être soumises à un dispositif de pré-traitement avant rejet dans le réseau public, si besoin est, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur la propriété.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement, notamment, pourront être soumises à des dispositifs de traitement avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'à tout dispositif de stockage temporaire pour des motifs hydrauliques.

#### **4- Électricité, téléphone et télédiffusion**

Les constructions et installations doivent être raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité et de téléphone.

### **ARTICLE AU-L 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**ARTICLE AU-L 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Principe :**

Les constructions et installations respecteront un recul de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.

**Exception :**

Des effets d'alignement ou de composition urbaine pourront être imposés, générant des reculs plus importants que ceux-ci-dessus, pour une meilleure intégration urbaine notamment en cas de bâtiments pré-existants.

**ARTICLE AU-L 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Principe :**

Les constructions et installations s'implanteront à 5 m au moins en recul des limites séparatives.

**ARTICLE AU-L 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Principe :**

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des prescriptions particulières pouvant cependant être imposées pour des motifs de sécurité.

**ARTICLE AU-L 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**ARTICLE AU-L 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Principe :**

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 12 m en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, comme cheminées, cage d'ascenseur, etc..., sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

**ARTICLE AU-L 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

**ARTICLE AU-L 12 : STATIONNEMENT**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**ARTICLE AU-L 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## PARTIE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».*

### Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*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 pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

## Chapitre X : Zones A

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone A :

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.... ;
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation ;
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant ;
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

*Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple; à ce sujet, il convient de se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique pour connaître les limites du PPRI .*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2- Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Assainissement**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

#### **3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain autant que possible.

#### **4- Électricité, téléphone et télédiffusion**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

*Rappel: Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

### **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Principe :**

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

**Exceptions :**

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ;
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises devront cumulativement respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, et un recul de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU, ce dernier recul pouvant ne pas être retenu pour un bâtiment d'habitation séparé des bâtiments d'exploitation.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 m les unes par rapport aux autres.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin ;
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes ;
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage ;
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs ;
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

##### ***Définition :***

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## Chapitre XI : Zone N

### Dispositions réglementaires applicables

#### Caractère de la zone N:

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte un secteur Nmh, correspondant au périmètre du fort, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et qu'il convient de protéger en tant que tel.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En zone N sont admises les constructions et installations suivantes :

- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone ;
- les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

Dans le secteur Nmh, toute construction et installation, permanente ou non, sous condition de participer à la mise en valeur patrimoniale, ou, et économique du fort, dans un but de sauvegarde de ce monument.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.*

### SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A, pour la zone N.

Dans le secteur Nmh, il n'est pas imposé de prescription particulière, les constructions et installations pouvant s'implanter librement, sous réserve de ne pas compromettre la sauvegarde de ce monument.

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de l'emplacement réservé	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Emprise	Parcelles concernées ??
1	Élargissement voie d'accès	Commune	3385m <sup>2</sup> 245m	A 649
2	Extension du parc de stationnement de l'école primaire	Commune	2550m <sup>2</sup> 42 par 58m Accès : 36 par 2,5m	ZD 455
3	Jonction entre deux liaisons piétonnes	Commune	7,5m <sup>2</sup> 3 par 2,5m	D 99
4	Continuité de voie communale	Commune	97m <sup>2</sup> 17 par 5m	D 725
5	Sortie Fort pour tunnel	Commune	540m <sup>2</sup> 35 par 15m	ZA 22
6	Liaison douce dans le prolongement de la rue des Pensées	Commune	71m <sup>2</sup> 24 par 3m	D 294
7	Élargissement de voie et création d'une aire de retournement	Commune	366m <sup>2</sup> 55 par 2m puis 12 par 15m	D 398 et D 401



Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### **3. Zonage modifié**

Avril 2023





Commune de BESSONCOURT

Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE

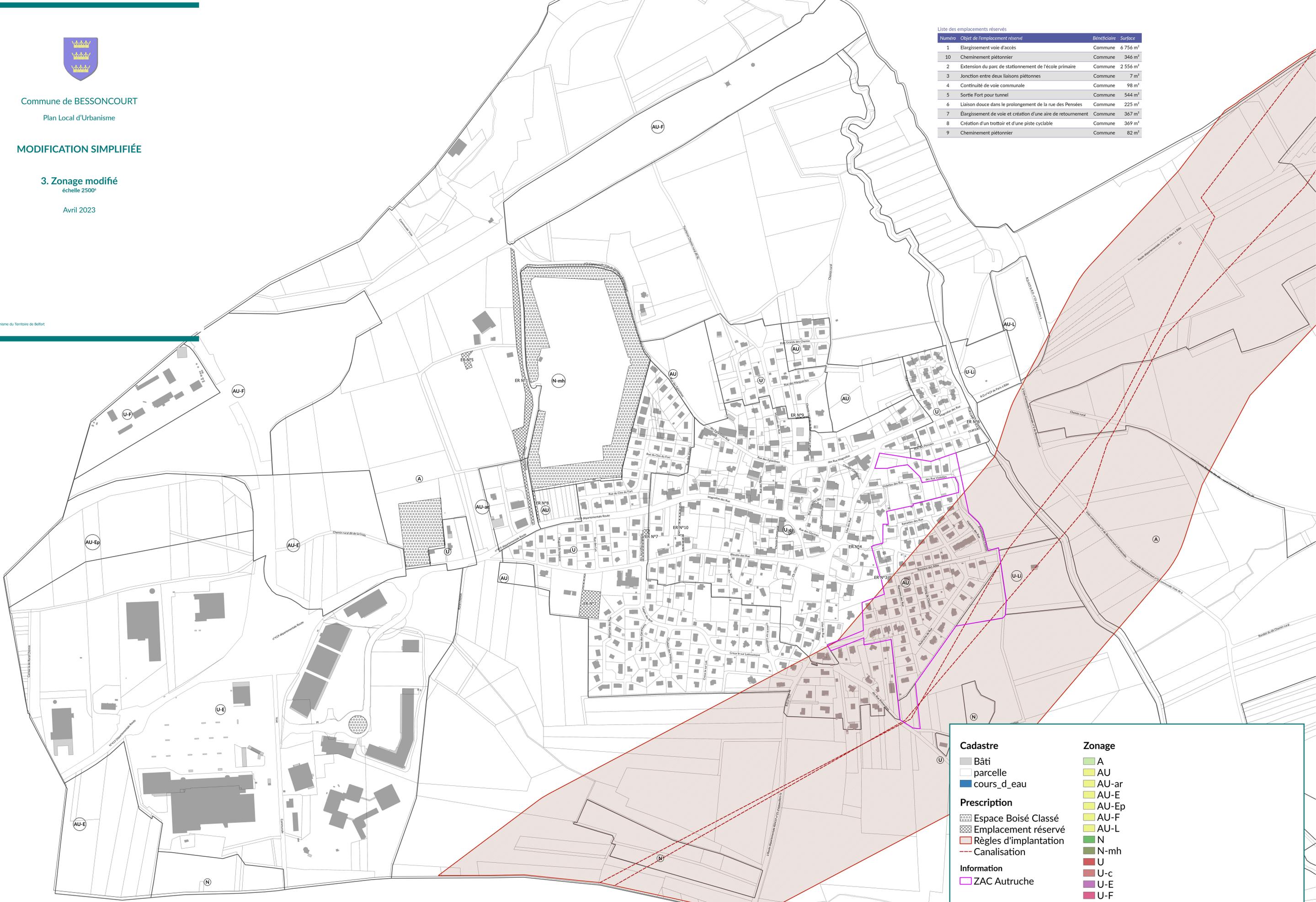
### 3. Zonage modifié échelle 2500<sup>e</sup>

Avril 2023



Liste des emplacements réservés

Numero	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface
1	Élargissement voie d'accès	Commune	6 756 m <sup>2</sup>
10	Cheminement piétonnier	Commune	346 m <sup>2</sup>
2	Extension du parc de stationnement de l'école primaire	Commune	2 556 m <sup>2</sup>
3	Jonction entre deux liaisons piétonnes	Commune	7 m <sup>2</sup>
4	Continuité de voie communale	Commune	98 m <sup>2</sup>
5	Sortie Fort pour tunnel	Commune	544 m <sup>2</sup>
6	Liaison douce dans le prolongement de la rue des Pensées	Commune	225 m <sup>2</sup>
7	Élargissement de voie et création d'une aire de retournement	Commune	367 m <sup>2</sup>
8	Création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Commune	369 m <sup>2</sup>
9	Cheminement piétonnier	Commune	82 m <sup>2</sup>



**Cadastre**

- Bâti
- parcelle
- cours\_d'eau

**Prescription**

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Règles d'implantation
- Canalisation

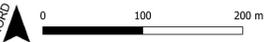
**Information**

- ZAC Autruche

**Zonage**

- A
- AU
- AU-ar
- AU-E
- AU-Ep
- AU-F
- AU-L
- N
- N-mh
- U
- U-c
- U-E
- U-F
- U-Li

Origine cadastre DGI 2021 (c) droits de l'Etat réservés  
Document réalisé par l'AUTB



Format A0 - Echelle 1/2500