

Commune d'Ecole-Valentin

Modification n°1 du PLU

Notice explicative

NOVEMBRE 2024

Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-36
du code de l'urbanisme – PLU approuvé par délibération du
Conseil municipal le 15 novembre 2016

GRAND BESANÇON METROPOLE
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Contexte général de la modification n°1 du PLU	3
Maîtrise d'ouvrage.....	3
Contexte local.....	3
Situation du document d'urbanisme	3
Objectifs de la modification n°1 du PLU	4
Éléments du PLU à modifier	9
Dispositions du code de l'urbanisme.....	9
Cohérence de la modification avec le PADD.....	10
Rappel des orientations du PADD.....	10
Analyse.....	12
Compatibilité de la modification avec le SCoT.....	13
Rappel des orientations générales du SCoT	13
Analyse.....	13
La création du STECAL.....	15
Modification du règlement écrit.....	15
Zone A du PLU.....	15
Modification du règlement graphique	25
Extension de l'entreprise Cheval Frères	26
Modification du règlement écrit.....	26
Zone UY du PLU	26
Modification du règlement graphique	40
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	41
Supprimer des Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP), l'OAP « Aux Crayes »	41
Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement.....	42
Justification de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale	42

Contexte général de la modification n°1 du PLU

Maîtrise d'ouvrage

Depuis la prise de compétence PLUi entrée en vigueur le 27 mars 2017, Grand Besançon Métropole est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Etant désormais l'autorité décisionnelle en matière de planification, GBM assure, à ce titre, la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des procédures.

La compétence Politique d'accueil des gens du voyage de Grand Besançon Métropole souhaite engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Ecole-Valentin afin de permettre l'implantation d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage par la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone Agricole du PLU.

Par ailleurs, la commune d'Ecole-Valentin a saisi les services de GBM d'une demande d'évolution du PLU pour permettre l'extension de l'entreprise Cheval Frères.

Madame la présidente de Grand Besançon Métropole a, par arrêté n°URB.24.08.A70 en date du 22 novembre 2024 décidé d'engager une procédure de modification n°1 du PLU de la commune d'Ecole-Valentin.

Contexte local

Commune du Département du Doubs, Ecole-Valentin, d'une superficie de 3.22 Km² compte 2 703 habitants (INSEE 2020) et fait partie du secteur « Nord » de la Communauté Urbaine. A environ 7 km de Besançon, elle est positionnée à une altitude minimale de 283 mètres et à une altitude maximale de 383 mètres. D'un point de vue géographique, Ecole-Valentin est limitrophe des communes de Besançon, Pirey, Pouilley-les-Vignes, Miserey-Salines et Châtillon-le-Duc.

La commune est accessible ; elle est traversée par la Nationale 57. Elle compte également le péage de la sortie « Besançon Nord » de l'autoroute A36 ainsi qu'une gare desservie par la navette Besançon TGV-Besançon Viotte. De plus, de multiples lignes Ginko circulent également sur le territoire communal.

Elle est également couverte par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, aujourd'hui Besançon Cœur Franche-Comté, elle est à ce titre identifiée comme « Commune périphérique ».

Situation du document d'urbanisme

Le territoire de la commune d'Ecole-Valentin est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2016.

Le PLU a déjà fait l'objet d'une mise à jour n°1 en date du 28 juin 2019.

La présente procédure constitue donc la première modification de droit commun, soumise à enquête publique, conformément aux articles L. 153-36, L. 153-38 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Objectifs de la modification n°1 du PLU

Cette procédure de modification n°1 du PLU d'Ecole-Valentin contient deux objets principaux :

- La Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour l'implantation d'un terrain familial à destination des gens du voyage en zone Agricole du PLU ;
- L'extension de l'entreprise Cheval Frères, nécessitant la suppression d'une OAP et le reclassement d'une zone UB en zone UYi du PLU de la commune.

Sur le terrain familial locatif à destination des gens du voyage :

Cette modification du PLU intervient pour permettre l'implantation d'un terrain familial locatif sur la commune d'Ecole-Valentin conformément à la prescription faite au Schéma Départemental pour l'Accueil et d'Habitat des gens du voyage sur la période 2021/2026.

Le projet de terrain familial locatif se situe sur la parcelle AN70 en zone A du PLU, nécessitant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Vue aérienne du site :



Grand Besançon Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes, sept compétences obligatoires et parmi elles, l'accueil des gens du voyage. Or, le Schéma Départemental pour l'Accueil et d'Habitat des gens du voyage sur la période 2021/2026 identifie expressément la commune pour accueillir un terrain familial locatif.

Synthèse par EPCI - Grand Besançon Métropole

	Prescriptions 2021-2026			Préconisations 2021-2026
	Aires d'accueil	Aires de grand passage	Terrains familiaux locatifs	
Ecole Valentin			Création de 2 terrains (2 x 2 à 4 places)	

L'emplacement qui a été décidé pour accueillir ce terrain se situe en zone Agricole du PLU d'Ecole-Valentin.

Cependant, le code de l'urbanisme prévoit des dispositions permettant la création de STECAL en zone Agricole pour la création de terrain familial locatif à destination des gens du voyage.

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispose en effet que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

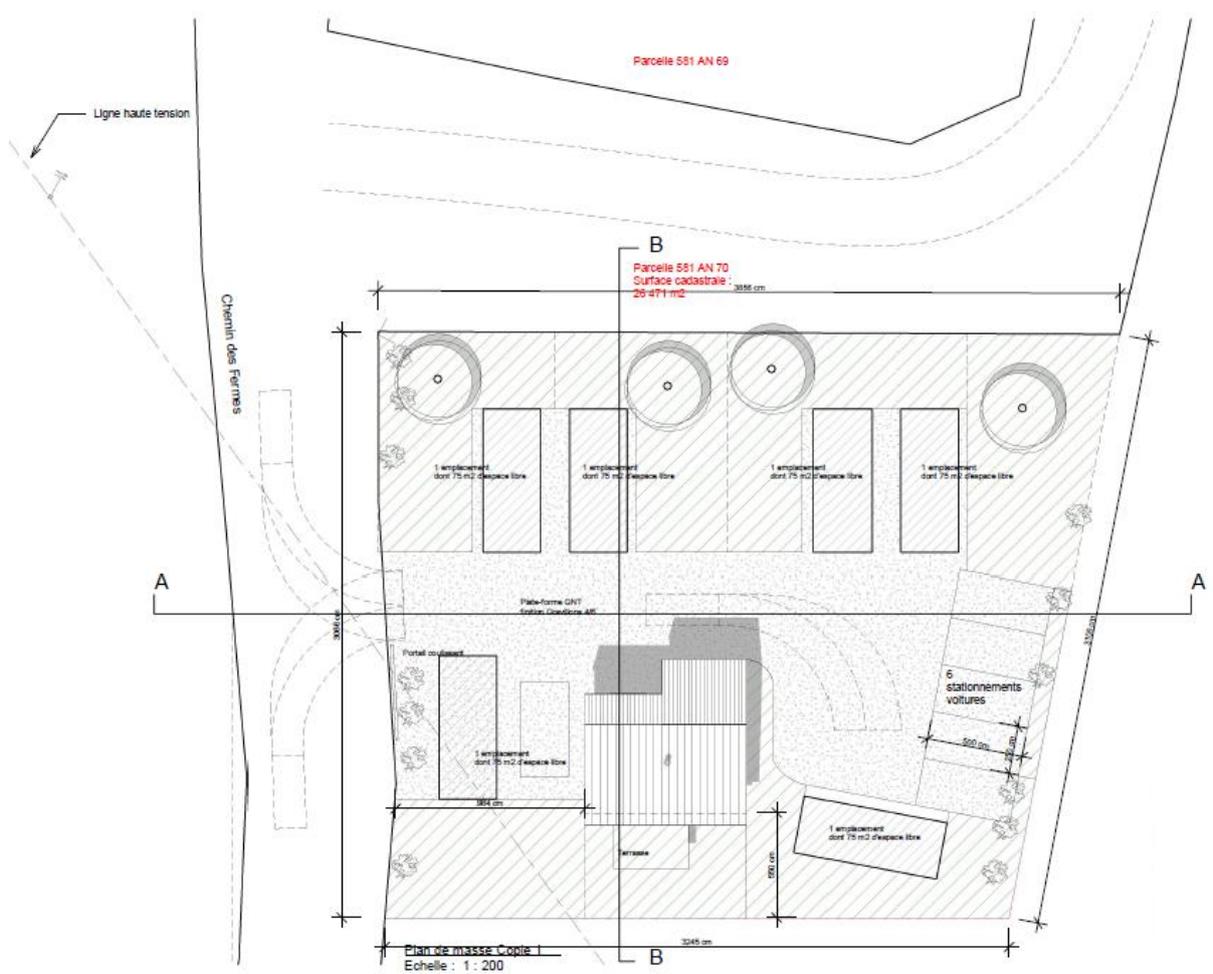
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Conformément à cet article, il conviendra également de modifier le règlement de la zone Agricole du PLU pour préciser l'ensemble des conditions relatives à l'installation de ce terrain.

Ce terrain familial locatif a une superficie d'environ 1050 m² et compte six emplacements caravanes ainsi qu'un espace de vie d'une surface de 75 m² terrasse et débords compris.

Ci-après, le projet d'implantation du terrain familial locatif :



Sur l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES :

L'extension de l'entreprise implique de supprimer l'OAP n°5 Aux Crayes et de reclasser les parcelles AE0426 et AE0492 en zone UYi du PLU d'Ecole-Valentin.

Plan de situation du projet :



L'entreprise Cheval Frères est située dans la zone d'activités du Vallon.

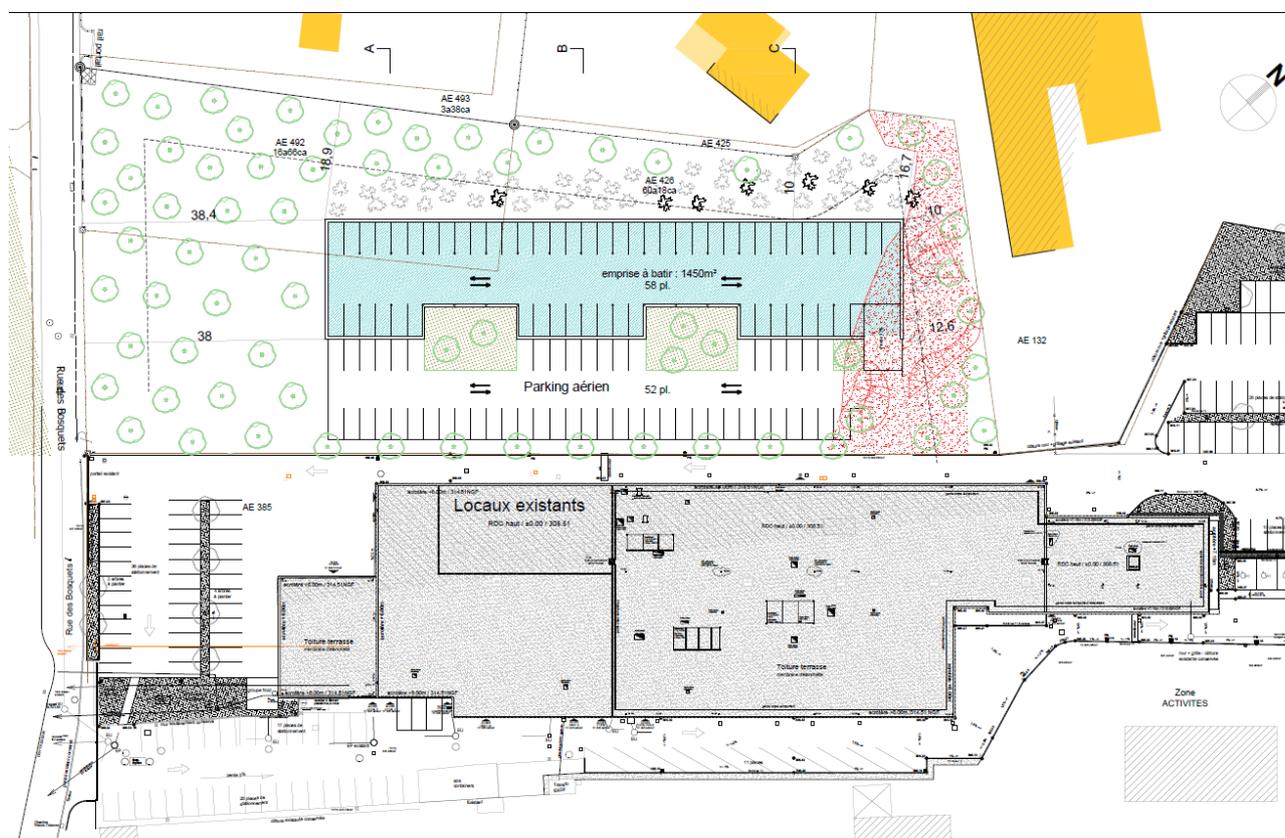
Le rapport de présentation du PLU indique que le maintien des activités industrielles présentes actuellement sur le site du Vallon est nécessaire à la pérennité des entreprises. L'idée de relocaliser l'entreprise Cheval Frères a d'ailleurs été étudiée mais n'a pas été retenue et la commune souhaite permettre à l'entreprise de poursuivre le développement de son activité. Ainsi, bien que la partie sud du quartier s'inscrive à l'intérieur d'un tissu urbain à dominante habitat, la pérennité économique des entreprises est prioritaire.

Actuellement le périmètre du projet d'extension de l'entreprise Cheval Frères est en zone UB du PLU qui interdit les constructions destinées à l'industrie. Il convient alors, pour permettre l'extension de cette entreprise, de reclasser une partie de la zone UB en zone UYi du PLU de la commune d'Ecole-Valentin. Le rapport de présentation poursuit en précisant que la zone UYi recouvre un secteur accueillant des activités économiques de type industriel (dont l'entreprise Cheval Frères). L'enjeu de cette zone est de permettre le maintien et l'extension des constructions existantes.

Enfin, les parcelles n°AE0426 et AE0492 sur lesquelles l'extension de l'entreprise a vocation à s'implanter sont totalement concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 aux Crayes à destination d'habitat. Parmi les choix d'aménagement retenus, l'OAP définit une zone tampon de 10 mètres à compter de la limite de propriété de l'entreprise Cheval Frères afin d'éloigner les autres constructions des flux thermiques pouvant être générés en cas d'incendie dans le bâtiment abritant cette activité industrielle. Cet espace non aedificandi matérialisé par la zone tampon était donc lié à un risque technologique au titre de l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme.

Cependant, par un courrier en date du 7 juin 2024, les services en charge des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) considèrent que cette bande de 10 mètres n'est plus adaptée aux plans technique et règlementaire. Ils poursuivent en indiquant qu'il faudrait davantage instaurer une interdiction de construire une habitation ou un établissement recevant du public dans une bande de 20 mètres autour des limites du seul atelier de galvanoplastie.

Plan de l'entreprise Cheval frères (bâtiment existant et projeté)



Or, pour réaliser leur extension, la société Cheval Frères a acquis les parcelles n°AE0426 et AE0492 (parcelles limitrophes du bâtiment existant). Ainsi, il n'y a plus de tiers ni de possibilité que soit construite une habitation ou un établissement recevant du public dans une bande de 20 mètres autour des limites de l'atelier de galvanoplastie (situé au sein du bâtiment existant). Les services de la DREAL indiquent par ailleurs que le merlon végétal, dont la mise en place avait été envisagée pour apporter un surcroît de protection vis-à-vis des effets d'un potentiel incendie n'aurait plus non plus lieu d'être, dès lors qu'il n'y aurait plus de tiers potentiellement exposés sur cette parcelle.

Il est donc possible, toujours selon les services de la DREAL ICPE, de supprimer la bande périphérique de 10 mètres autour des limites générales de l'établissement. Sa suppression ne présente donc pas une aggravation des risques pour la population.

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun défini par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Éléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation du PLU par l'ajout de la présente notice ;
- Le règlement écrit du PLU ;
- Le règlement graphique du PLU ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

Dispositions du code de l'urbanisme

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cohérence de la modification avec le PADD

Rappel des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune d'Ecole-Valentin est organisé autour de 5 grandes orientations.

Orientation n°1 : Prendre en compte la sensibilité environnementale du territoire écovalien et valoriser le cadre de vie des habitants

Axe 1 – Prendre en compte la sensibilité environnementale du territoire écovalien

- 1.1 Protéger la trame verte et bleue
- 1.2 Favoriser une gestion durable de l'espace forestier et maintenir des espaces agricoles
- 1.3 Tenir compte des risques et des nuisances

Axe 2 – Valoriser le cadre de vie des habitants

- 2.1 Préserver les grands équilibres paysagers
- 2.2 Mettre en valeur la trame patrimoniale
- 2.3 Améliorer la qualité des espaces publics

Orientation n°2 : Maîtriser la croissance démographique, diversifier l'offre d'habitat et renforcer le niveau des équipements et des réseaux

Axe 1 – Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre d'habitat

- 1.1 Fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2035
- 1.2 Diversifier l'offre d'habitat

Axe 2 – Répondre aux besoins en logements des seniors et renforcer le niveau des équipements et des réseaux

- 2.1 Répondre aux besoins en logements des seniors
- 2.2 Renforcer le niveau des équipements
- 2.3 Renforcer le niveau des réseaux

Orientation n°3 : Organiser un développement urbain équilibré autour d'Ecole et Valentin et asseoir l'attractivité des zones d'activités

Axe 1 – Organiser un développement urbain équilibré autour d'Ecole et de Valentin

- 1.1 Optimiser l'urbanisation en s'appuyant sur le potentiel existant
- 1.2 Conforter le développement autour d'Ecole et de Valentin
- 1.3 Encourager la mutation progressive de la zone d'activités du Vallon afin de faire émerger un nouveau quartier autour de la gare ferroviaire, à l'interface entre Ecole et Valentin
- 1.4 Conforter le commerce de proximité

Axe 2 – Asseoir l'attractivité des zones d'activités

- 2.1 Renforcer la vitalité des zones d'activités économiques, en répondant aux problématiques spécifiques
- 2.2 Intégrer le développement économique dans le cadre d'une vision globale

Orientation n°4 : Modérer la consommation d'espace et favoriser les principes de développement durable

Axe 1 – Modérer la consommation d'espace

Axe 2 – Favoriser les principes de développement durable

2.1 Encourager une démarche environnementale de l'urbanisme

2.2 Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables

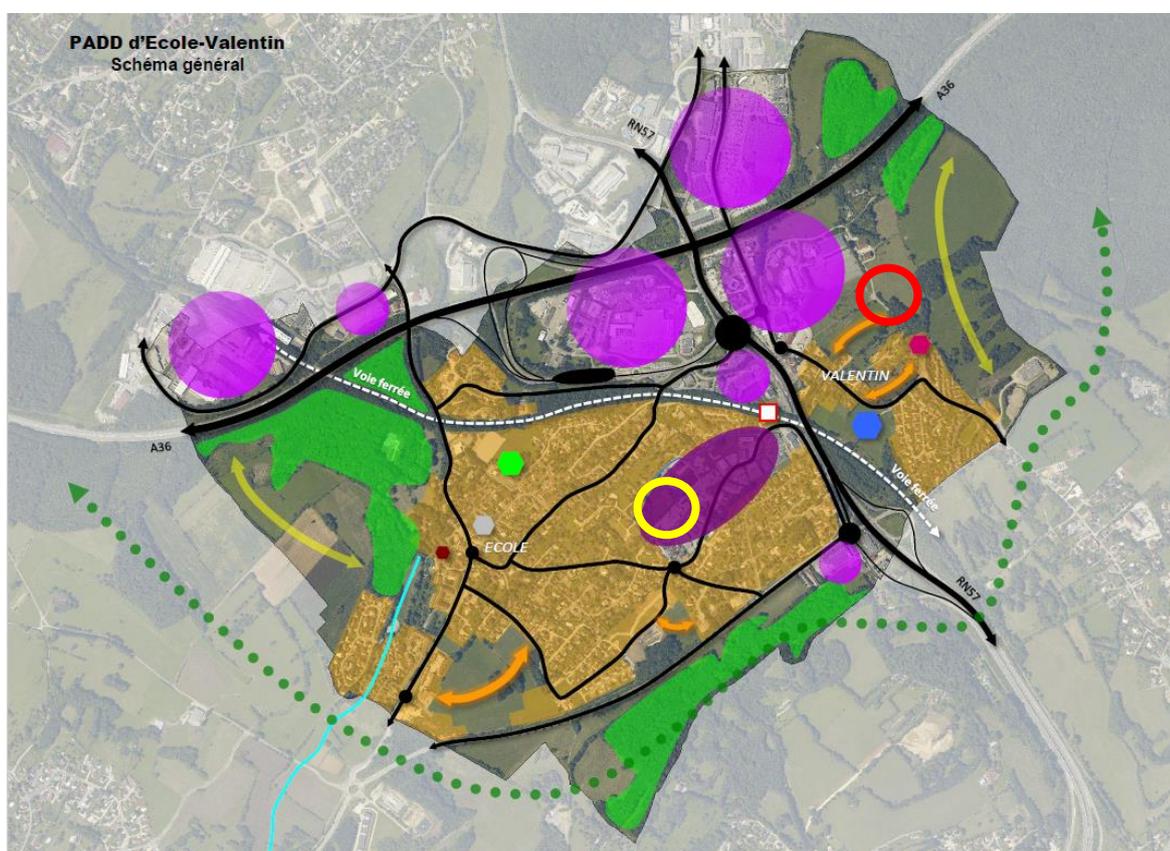
Orientation n°5 : développer une offre de mobilité multimodale adaptée aux besoins

Axe 1 – Développer les circulations douces

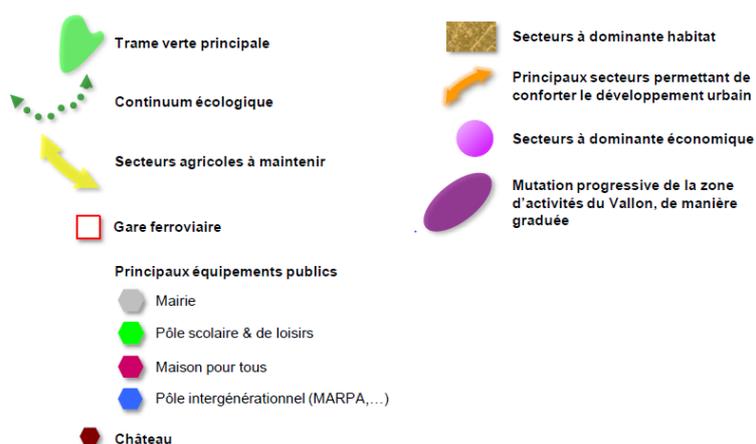
Axe 2 – Favoriser l'usage des transports en commun et valoriser la complémentarité du réseau

Axe 3 – Mieux définir la place de la voiture

Schéma général du PADD d'Ecole-Valentin



Légende



Sur le terrain familial locatif à destination des gens du voyage :

L'emplacement du terrain familial locatif est matérialisé par le cercle rouge sur le schéma général du PADD.

Tout d'abord et malgré son emplacement en zone Agricole du PLU, celui-ci n'est pas concerné par des continuités écologiques ou par la trame verte principale présente sur le territoire communal.

Par ailleurs, l'orientation 2 axe 1 du PADD du PLU de la commune d'Ecole-Valentin prévoit que pour maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre d'habitat, il faut diversifier cette offre. Parmi les directions à suivre, figure le fait de participer à la mixité de la société en diversifiant les statuts d'occupation (location, accession) afin de développer un parc de logements adapté à toutes les populations. De plus, l'implantation du terrain familial locatif répond au Schéma élaboré par le Département du Doubs sur la période 2021/2026 afin de proposer une offre d'habitat variée pour la population des gens du voyage.

Par conséquent, l'implantation de ce terrain n'est pas contraire aux orientations du PADD du PLU de la commune d'Ecole-Valentin.

Sur l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES :

L'orientation 3, Axe 1, sous-section 3.1 du PADD du PLU de la commune d'Ecole-Valentin, vise expressément la mutation progressive de la zone d'activités du Vallon afin de faire émerger un nouveau quartier autour de la gare ferroviaire, à l'interface entre Ecole et Valentin. L'objectif est de faire évoluer l'actuelle zone d'activités du Vallon vers un quartier mixte en favorisant la diversité des fonctions, de manière graduée.

L'orientation 3, Axe 2, sous-section 2.1 vise quant à elle à renforcer la vitalité des zones d'activités en répondant aux problématiques spécifiques, et parmi elles, la zone d'activités du Vallon. Le rapport de présentation détaille plusieurs scénarios de mutation de la zone d'activités, celui retenu est le suivant. Le maintien des activités industrielles présentes actuellement sur le site est nécessaire à la pérennité des entreprises. L'hypothèse d'une relocalisation de la principale entreprise, Cheval Frères, a été étudiée. Cette hypothèse n'a pas été retenue et la commune souhaite permettre à l'entreprise de poursuivre le développement de son activité.

En conclusion, le projet de modification du PLU ne contrarie pas les orientations générales du PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Compatibilité de la modification avec le SCoT

Rappel des orientations générales du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, aujourd'hui appelé Besançon Cœur Franche-Comté a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable

1. Développement d'une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
2. Gérer durablement les ressources du territoire
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

II. Construire un territoire au service d'un projet de société

1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

III. Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité

1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Analyse

Sur le terrain familial locatif :

L'orientation « II 2. Répondre aux besoins en matière d'habitat » prévoit expressément des dispositions sur l'accueil des gens du voyage. En effet, les collectivités respecteront les obligations de réalisation des solutions d'accueil pouvant découler du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Sur l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES :

Le rapport de présentation du PLU d'Ecole-Valentin identifie expressément la zone d'activités du Vallon. Elle a été créée dans les années 1990 au lieu-dit le Vallon. Cette zone a été construite dans un espace laissé vacant par le bâti résidentiel en raison de la présence de ligne à haute tension.

Le rapport de présentation du PLU d'Ecole-Valentin considère que le développement économique d'Ecole-Valentin s'appuie sur ses nombreuses zones d'activités à vocation commerciale, tertiaire, logistique ...

Quant au document d'orientations générales (DOG) du SCoT, il rappelle que « le dynamisme économique du territoire du SCoT repose sur sa capacité à proposer de bonnes conditions aux entreprises déjà présentes et à accueillir les nouvelles entreprises qui souhaiteraient s'y implanter ». Pour cela, le SCoT précise que « ces espaces d'activités contribuent globalement à renforcer l'attractivité du territoire ».

Quant aux choix retenus sur l'évolution de ces zones d'activités, le rapport de présentation rappelle que la zone d'activités du Vallon connaîtra une évolution importante visant à renforcer la place du tertiaire et de l'habitat. Cependant, la partie sud de la zone d'activités, à vocation industrielle est pérennisée. L'extension de l'entreprise Cheval Frères s'inscrit donc dans cette continuité.

Il convient de souligner que la modification de l'OAP n°5 « aux Crayes » entraîne une diminution de 6 logements à produire. Cependant, une opération de construction est prévue sur une parcelle identifiée en dent creuse le long de la rue du vert Bois. Celle-ci prévoit la création de 9 logements. De plus, un effort de production est envisagé sur d'autres secteurs de la commune à travers une augmentation de la densité et des réhabilitations dans le tissu urbain existant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours.

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU d'Ecole-Valentin est compatible avec les orientations définies par le SCoT.

La création du STECAL

Modification du règlement écrit

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **rouge**, ce qui est supprimé.

Zone A du PLU

Dispositions applicables à la zone A

Article avant modification	Article après modification
<p>La zone A recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.</p>	<p>La zone A recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.</p> <p>Elle comporte un STECAL « Terrain familial locatif » dédié à l'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » aux caractéristiques générales de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
<p>Dans les zones A, sont autorisés et soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ; <p>* Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à $\frac{3}{4}$ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches</p>	<p>Dans les zones A, sont autorisés et soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ; <p>* Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à $\frac{3}{4}$ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches</p>

<p><i>laitières.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 100 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ; - Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 35 m² et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. <p>En outre, sont autorisés et soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier) 	<p><i>laitières.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 100 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ; - Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 35 m² et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. <p>En outre, sont autorisés et soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier) <p>Dans le STECAL « Terrain familial locatif » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des emplacements caravanes ; - Un habitat ; - Des places de stationnement.
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article avant modification	Article après modification
<p>Voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; 	<p>Voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

<ul style="list-style-type: none"> - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ; - Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, - Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ; - Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, - Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier. <p style="background-color: yellow;">Le STECAL « Terrain familial locatif » est desservi depuis le chemin des fermes.</p>
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article avant modification	Article après modification
<p>RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) : Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ; <p>Assainissement :</p>	<p>RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) : Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ; <p>Assainissement :</p>

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition que la parcelle soit dans le zonage « ANC » (voir Règlement du Service d'Assainissement Non Collectif du gestionnaire des réseaux).

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition que la parcelle soit dans le zonage « ANC » (voir Règlement du Service d'Assainissement Non Collectif du gestionnaire des réseaux).

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à

<p>mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,</p> <p>ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques. 	<p>mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,</p> <p>ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

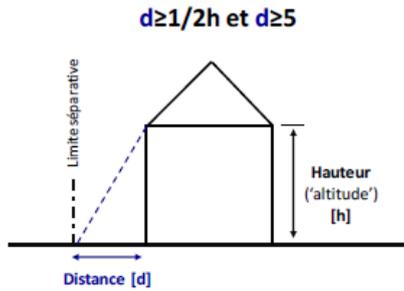
Article avant modification	Article après modification
<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ; - L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ; <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, 	<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ; - L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ; <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, <p>Le STECAL « Terrain familial locatif » doit être implantées en respectant un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. </p>
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). 	<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (voir le schéma ci-après).

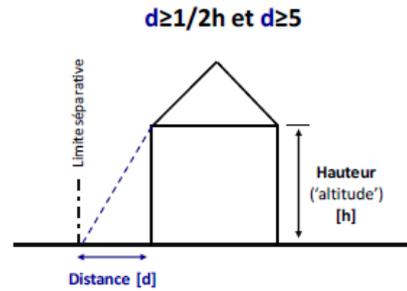


Dispositions particulières :

- En limite avec les zones urbaines, à urbaniser et/ou avec les zones naturelles, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 30 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Dispositions générales :

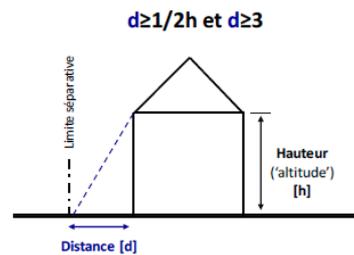
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (voir le schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- En limite avec les zones urbaines, à urbaniser et/ou avec les zones naturelles, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 30 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Dans le STECAL « Terrain familial locatif », la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma ci-après).



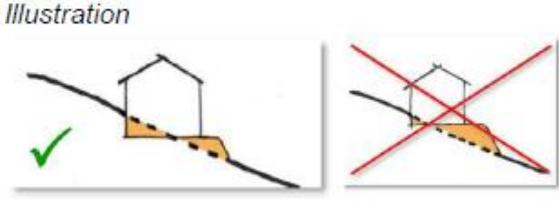
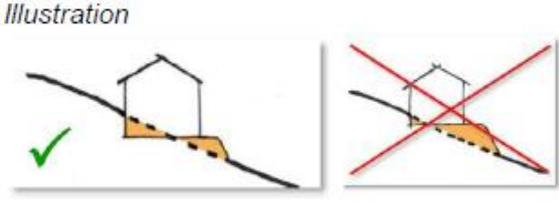
Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

<ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres pour les constructions agricoles ; • 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ; • 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une hauteur différente peut être admise pour : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ; • les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc. - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. 	<ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres pour les constructions agricoles ; • 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ; • 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation. <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une hauteur différente peut être admise pour : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ; • les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc. - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A11 – Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords

Article avant modification	Article après modification
<p>Rappel</p> <p><i>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 (art. R111-21 du code de l'urbanisme).</i></p> <p>Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation dans la pente :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ; <p><i>Illustration</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> ○ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur 	<p>Rappel</p> <p><i>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 (art. R111-21 du code de l'urbanisme).</i></p> <p>Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation dans la pente :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ; <p><i>Illustration</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> ○ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur

<p>par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Volumes</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site. - <u>Façades</u> : <ul style="list-style-type: none"> o D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ; o Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ; o L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée. - <u>Les enduits</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. - <u>Panneaux solaires</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ; - <u>Climatiseurs et pompes à chaleur</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs ; o S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. - <u>Clôtures</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. 	<p>par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Volumes</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site. - <u>Façades</u> : <ul style="list-style-type: none"> o D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ; o Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ; o L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée. - <u>Les enduits</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. - <u>Panneaux solaires</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ; - <u>Climatiseurs et pompes à chaleur</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs ; o S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. - <u>Clôtures</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
--	--

<p>Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Eléments végétaux (hors bosquets) Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.</p> <p>Bosquets Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Eléments végétaux (hors bosquets) Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.</p> <p>Bosquets Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.</p>	

Article A12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

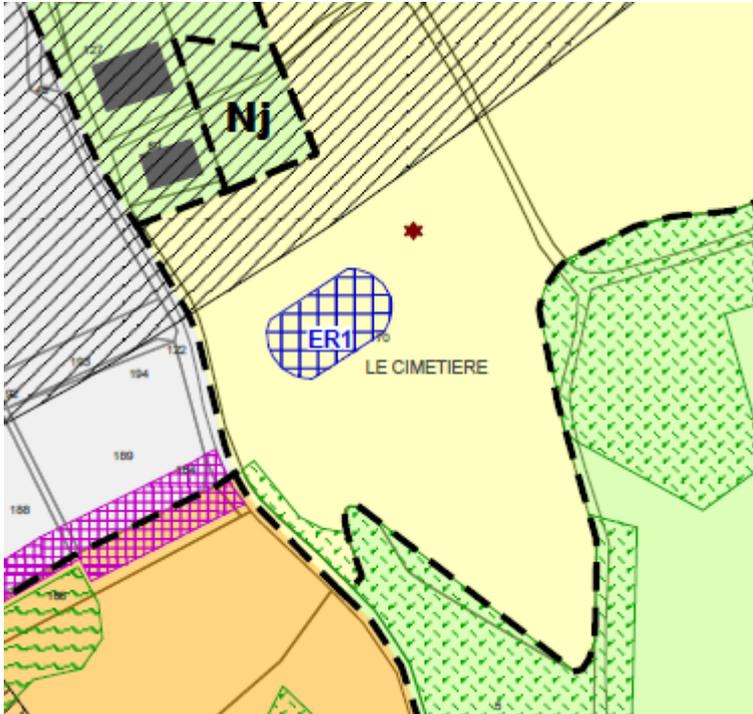
Article avant modification	Article après modification
<p>Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; - Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations. 	<p>Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; - Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

	Dans le STECAL « Terrain familial locatif », les emplacements caravanes et les places de stationnement véhicules seront à prévoir en cohérence avec la capacité d'accueil du terrain.
Justification : Inclure le STECAL « Terrain familial locatif » au sein du règlement de la zone A pour répondre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.	

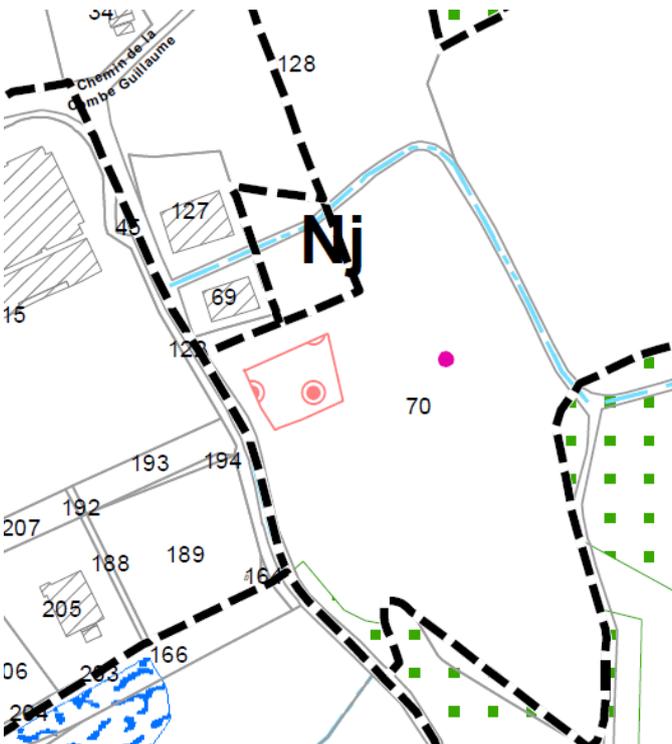
Modification du règlement graphique

Le STECAL concerne la parcelle AN0070 d'une surface de 26473 m². La présente procédure de modification du document d'urbanisme a notamment pour objectif la création d'un STECAL en zone Agricole, pour créer un terrain familial locatif. La totalité de la parcelle ne sera pas concernée par le STECAL qui sera d'une surface de 1050 m².

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique après modification du PLU :



Extension de l'entreprise Cheval Frères

Modification du règlement écrit

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **rouge**, ce qui est supprimé.

Zone UY du PLU

Dispositions applicables à la zone UY

Article avant modification	Article après modification
<p><i>La zone UY est destinée à accueillir des activités économiques. Elle comprend :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- un secteur indicé UYb dans lequel les activités dominantes sont de type bureaux,- un secteur indicé UYc dans lequel les activités dominantes sont de type commerce et activités hôtelières,- un secteur indicé UYi dans lequel les activités industrielles sont admises,- un secteur indicé UYt dans lequel les activités dominantes sont liées au transport.	<p><i>La zone UY est destinée à accueillir des activités économiques. Elle comprend :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- un secteur indicé UYb dans lequel les activités dominantes sont de type bureaux,- un secteur indicé UYc dans lequel les activités dominantes sont de type commerce et activités hôtelières,- un secteur indicé UYi dans lequel les activités industrielles sont admises,- un secteur indicé UYt dans lequel les activités dominantes sont liées au transport.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc, UYi et UYt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,- l'ouverture et l'exploitation des carrières,- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,- les garages collectifs de caravanes et campings cars,- la création de terrains de camping,- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,	<p>1. Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc, UYi et UYt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,- l'ouverture et l'exploitation des carrières,- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,- les garages collectifs de caravanes et campings cars,- la création de terrains de camping,- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,

<ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares. <p>2. En outre :</p> <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>3. Enfin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits, - Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace non aedificandi lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite, 	<ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares. <p>2. En outre :</p> <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'habitat, - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les dépôts de véhicules, <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées au commerce, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - les constructions destinées à l'artisanat, - les dépôts de véhicules, <p>3. Enfin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits, - Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace non aedificandi lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite,
--	--

<p>- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.</p>	<p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.</p>
<p>Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES</p>	

Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>- Dans la zone UY et le secteur UYt, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à condition (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone, • qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité, • que la surface de plancher n'excède pas 50 m². <p>- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos masquant la vue depuis l'espace public,</p> <p>- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYi et UYt, les constructions destinées au commerce de proximité sont autorisées à condition que la surface de plancher (hors espaces de stockage) soit limitée à 300 m² et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,</p> <p>- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que le bâtiment ait été régulièrement édifié, • et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur, • et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante. 	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>- Dans la zone UY et le secteur UYt, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à condition (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone, • qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité, • que la surface de plancher n'excède pas 50 m². <p>- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos masquant la vue depuis l'espace public,</p> <p>- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYi et UYt, les constructions destinées au commerce de proximité sont autorisées à condition que la surface de plancher (hors espaces de stockage) soit limitée à 300 m² et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,</p> <p>- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que le bâtiment ait été régulièrement édifié, • et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur, • et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.	- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article avant modification	Article après modification
<p>Voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager, - Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite, - En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible. <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager, - L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur 	<p>Voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager, - Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite, - En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible. <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager, - L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur

<p>configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie, - Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier. 	<p>configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie, - Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article avant modification	Article après modification
<p>RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) : Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ; <p>Assainissement :</p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux. <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ; 	<p>RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) : Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ; <p>Assainissement :</p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux. <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;

<ul style="list-style-type: none"> - Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par : <ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau, • Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau, - D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessaleurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, <p>ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par : <ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau, • Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau, - D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessaleurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations-services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, <p>ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.
<p>Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES</p>	

Article UY 6 – Conditions de desserte implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ; - L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ; - Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects 	<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ; - L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ; - Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects

<p>définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 4 mètres. <p>Dispositions générales :</p> <p>Lorsque le règlement graphique (plan de zonage) ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 15 mètres par rapport l'axe de rue des Salines, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. - Dans le secteur UYb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 35 mètres par rapport l'axe de la RN 57, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer, - Dans le secteur UYc, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 30 mètres par rapport l'axe de la RN 57, ✓ 20 mètres à partir de l'axe de la RD 75, ✓ 25 mètres à partir de l'axe de l'A36, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (sauf dispositions particulières), - Dans les secteurs UYi UYt, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer, - L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. 	<p>définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous d'une hauteur de 4 mètres. <p>Dispositions générales :</p> <p>Lorsque le règlement graphique (plan de zonage) ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 15 mètres par rapport l'axe de rue des Salines, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. - Dans le secteur UYb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 35 mètres par rapport l'axe de la RN 57, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer, - Dans le secteur UYc, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 30 mètres par rapport l'axe de la RN 57, ✓ 20 mètres à partir de l'axe de la RD 75, ✓ 25 mètres à partir de l'axe de l'A36, ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (sauf dispositions particulières), - Dans les secteurs UYi UYt, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer, - L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
---	---

<p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est autorisée rue de Châtillon, sauf sur les secteurs où s'applique un retrait spécifique figure au plan de zonage. - Des dispositions différentes sont admises : <ul style="list-style-type: none"> ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation. - Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général. 	<p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est autorisée rue de Châtillon, sauf sur les secteurs où s'applique un retrait spécifique figure au plan de zonage. - Des dispositions différentes sont admises : <ul style="list-style-type: none"> ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation. - Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général.
<p>Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES</p>	

Article UY 7 – Conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ; - Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone. <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt, les constructions sont autorisées en limite séparative, - Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt : si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée 	<p>Champ d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ; - Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone. <p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt, les constructions sont autorisées en limite séparative, - Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt : si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée

<p>horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 mètres dans la zone UY et les secteurs UYc et UYt, ✓ mètres dans le secteur UYb, <p>Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur UYi, les constructions sont interdites en limite séparative. Les constructions s'implanteront selon un recul de minimum 10 mètres. Ce recul s'impose à l'extension des constructions existantes. 	<p>horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 mètres dans la zone UY et les secteurs UYc et UYt, ✓ mètres dans le secteur UYb, <p>Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur UYi, les constructions sont interdites en limite séparative. Les constructions s'implanteront selon un recul de minimum 10 mètres. Ce recul s'impose à l'extension des constructions existantes.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 8 – Conditions de desserte implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article avant modification	Article après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 9 – Conditions de emprise au sol des constructions

Article avant modification	Article après modification
Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.	Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 10 – Conditions de desserte hauteur maximale des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 15 mètres au faîtage dans le cas des toitures en pente ; <p>Dispositions particulières :</p>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 15 mètres au faîtage dans le cas des toitures en pente ; <p>Dispositions particulières :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, - Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre, - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, - Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre, - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 11 – Conditions de desserte aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation dans la pente :</u> ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ; <p>Illustration</p>  <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 2 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue. - <u>Implantation dans l'environnement bâti :</u> ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées. - <u>Volumes :</u> ✓ Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ; ✓ Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades. 	<p>Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Implantation dans la pente :</u> ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum (en remblais), n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ; <p>Illustration</p>  <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 2 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue. - <u>Implantation dans l'environnement bâti :</u> ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées. - <u>Volumes :</u> ✓ Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ; ✓ Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.

<ul style="list-style-type: none"> - <u>Toitures :</u> ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ; ✓ Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction. - <u>Façades :</u> ✓ Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ; ✓ L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. - <u>Clôtures :</u> ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur, - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie, - soit d'un système à clair voie. ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ; ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - <u>Panneaux solaires</u> ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ; - <u>Climatiseurs et pompes à chaleur :</u> ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ; 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Toitures :</u> ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ; ✓ Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction. - <u>Façades :</u> ✓ Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ; ✓ L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. - <u>Clôtures :</u> ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur, - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie, - soit d'un système à clair voie. ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ; ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - <u>Panneaux solaires</u> ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ; - <u>Climatiseurs et pompes à chaleur :</u> ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
---	---

<ul style="list-style-type: none"> ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. - Paraboles et antennes de toit ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. - <u>Autres éléments techniques :</u> ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ; ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. - Paraboles et antennes de toit ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. - <u>Autres éléments techniques :</u> ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ; ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.
<p>Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p>	<p>Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</p>
<p><i>Eléments végétaux (hors bosquets)</i> Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.</p>	<p><i>Eléments végétaux (hors bosquets)</i> Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.</p>
<p><i>Bosquets</i> Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans</p>	<p><i>Bosquets</i> Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans</p>

certain cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.	certain cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 12 – Conditions de desserte obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; - Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de de leur fréquentation ; - Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ; - Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place par chambre ; - Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ; - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. <p>Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).</p>	<p>Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; - Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de de leur fréquentation ; - Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ; - Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place par chambre ; - Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ; - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. <p>Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).</p>
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

Article UY 13 – Conditions de desserte obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article avant modification	Article après modification
----------------------------	----------------------------

<ul style="list-style-type: none"> - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes, - Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit), - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m², - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes, - Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit), - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m², - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

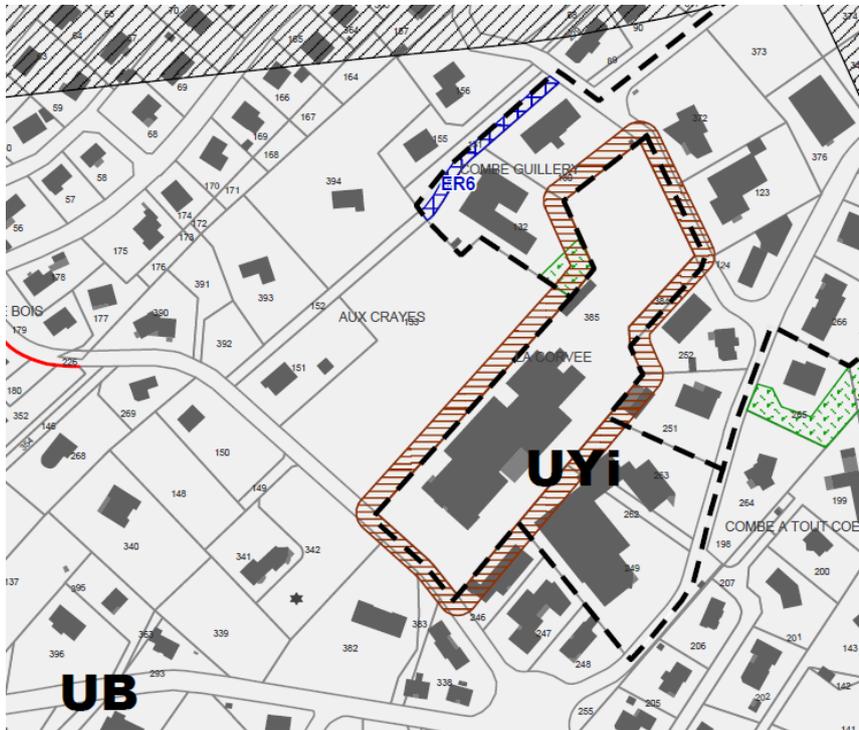
Article UY 16 – Conditions de dessert obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article avant modification	Article après modification
La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire	La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire
Justification : Permettre l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES	

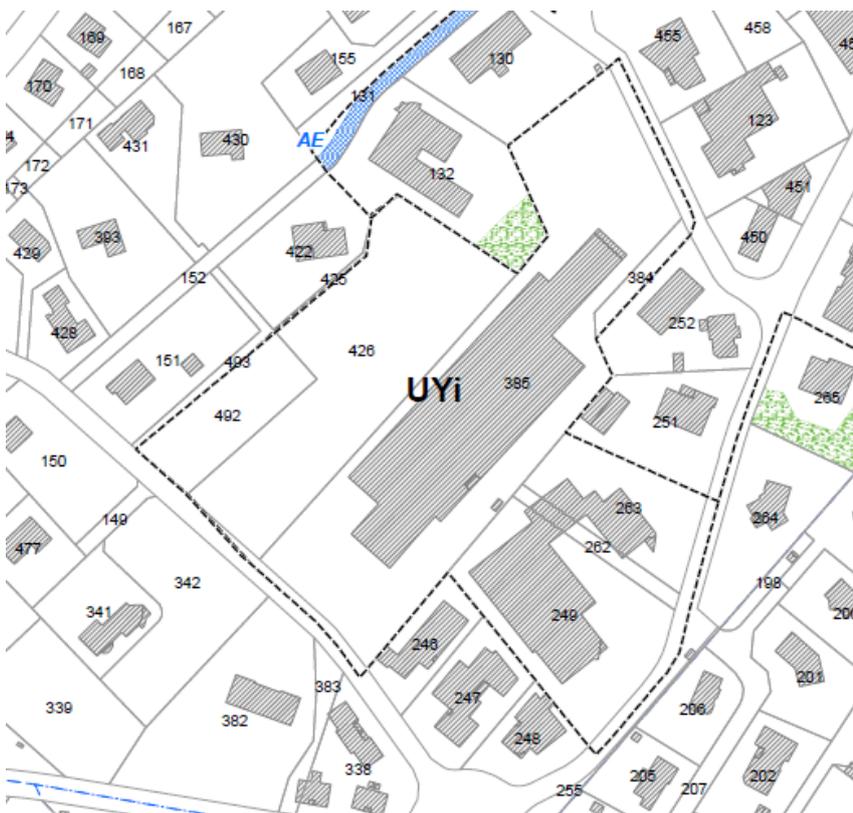
Modification du règlement graphique

L'extension de l'entreprise Cheval Frères concerne les parcelles AE426 et AE492. Elles sont actuellement classées en zone UB du PLU et contiennent une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient donc de les reclasser en zone UYi du PLU d'Ecole-Valentin.

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique après modification du PLU :



Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Supprimer des Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP), l'OAP « Aux Crayes »

Il convient de souligner que la modification de l'OAP n°5 « aux Crayes » entraîne une diminution de 6 logements à produire. Cependant, une opération de construction est prévue sur une parcelle identifiée en dent creuse le long de la rue du vert Bois. Celle-ci prévoit la création de 9 logements. De plus, un effort de production est envisagé sur d'autres secteurs de la commune à travers une augmentation de la densité et des réhabilitations dans le tissu urbain existant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours.

Principes d'aménagement de l'OAP « aux Crayes »



Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement

Justification de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Sur le terrain familial locatif

Le fait d'implanter le terrain familial locatif en zone Agricole du PLU d'Ecole-Valentin ne semble pas porter une atteinte majeure à l'environnement.

La zone de projet n'est pas concernée par :

- la présence d'habitats naturels, de la flore et des insectes ;
- des milieux humides ou des zones humides ;
- une continuité écologique ;
- un plan de prévention des risques inondations ;
- un réservoir de biodiversité majeur du SCoT.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit expressément qu'il est possible de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Agricole pour la création de terrains familiaux locatifs. Cet outil urbanistique permet de réaliser des projets dans des zones considérées comme inconstructibles tout en s'assurant du caractère limité et exceptionnel du STECAL.

En l'espèce, le STECAL sera d'une surface de 1050 m², ce qui reste minime à l'échelle de la parcelle AN70 qui représente une surface totale de 26 473 m². D'ailleurs, le terrain familial locatif s'implantera au plus près des fermes situées sur la parcelle voisine, qui ont été réhabilitées pour du logement.

Voir la photographie de la zone de projet ci-après :



Il convient de préciser qu'une doline se situe sur la parcelle AN70 mais que celle-ci n'est pas concernée par la zone de projet.

Sur l'extension de l'entreprise CHEVAL FRERES

L'extension de l'entreprise Cheval Frères sur situe sur les parcelles AE0426 et AE0492, en zone UB du PLU d'Ecole-Valentin.

La zone de projet n'est pas concernée par :

- la présence d'habitats naturels, de la flore et des insectes ;
- des milieux humides ou des zones humides ;
- une continuité écologique ;
- un plan de prévention des risques inondations ;
- un réservoir de biodiversité majeur du SCoT.

Sur le fait d'autoriser l'implantation d'une ICPE sur une parcelle située à proximité directe d'une zone d'habitat, comme évoqué ci-dessus, les services en charge des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) par un courrier en date du 7 juin 2024, ont considéré que cette bande de 10 mètres n'est plus adaptée aux plans technique et réglementaire. Ils poursuivent en indiquant qu'il faudrait davantage instaurer une interdiction de construire une habitation ou un établissement recevant du public dans une bande de 20 mètres autour des limites du seul atelier de galvanoplastie.

Or, pour réaliser son extension, la société Cheval Frères a acquis les parcelles n°AE0426 et AE0492 (parcelles limitrophes du bâtiment existant). Ainsi, il n'y a plus de tiers ni de possibilité que soit construite une habitation ou un établissement recevant du public dans une bande de 20 mètres autour des limites de l'atelier de galvanoplastie (situé au sein du bâtiment existant). Les services de la DREAL indiquent par ailleurs que le merlon végétal, dont la mise en place avait été envisagée pour apporter un surcroît de protection vis-à-vis des effets d'un potentiel incendie n'aurait plus non plus lieu d'être, dès lors qu'il n'y aurait plus de tiers potentiellement exposés sur cette parcelle.

Il est donc possible, toujours selon les services de la DREAL ICPE, de supprimer la bande périphérique de 10 mètres autour des limites générales de l'établissement. Sa suppression ne présente donc pas une aggravation des risques pour la population. Toutefois, l'entreprise prévoit la création d'un écran végétal de minimum 10 mètres entre l'extension et les habitations avoisinantes (voir le plan d'extension de l'entreprise à la page 8).

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU d'Ecole-Valentin est sans impact notable sur l'environnement et ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

A l'appui de cet argumentaire, est mise à disposition une cartographie des enjeux environnementaux de la commune d'Ecole-Valentin qui réunit les éléments de la modification du PLU.