

Commune de T [} c^||æ åE^E@æc^æ

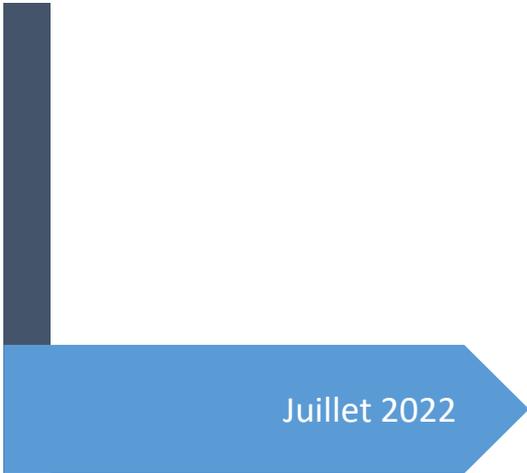
Code INSEE : 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Modification simplifiée n°3

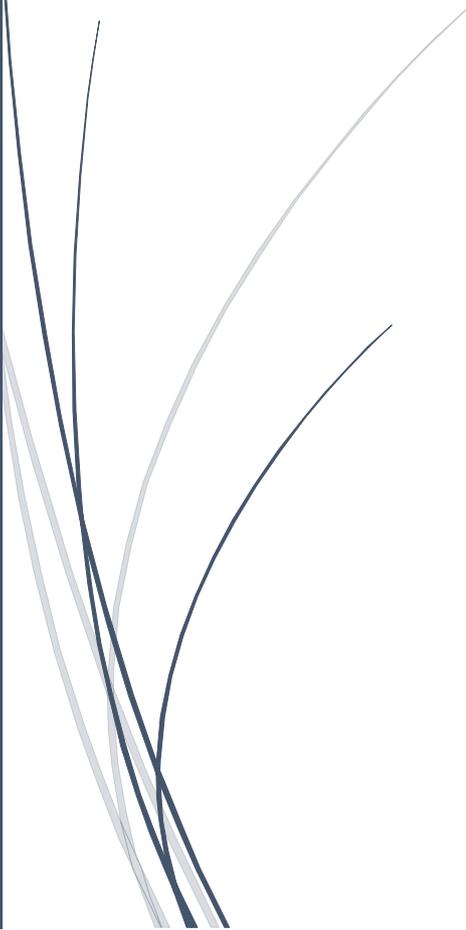
Approbation du PLU 21 mars 2013
Modification simplifiée n°1..... 6 juillet 2015
Modification n°1..... 18 décembre 2017
Modification simplifiée n°2 29 juin 2018
Mise en compatibilité n°1..... 28 juin 2021
Modification simplifiée n°3..... 28 septembre 2023



Juillet 2022

Modification Simplifiée n°3 du PLU de Montferrand-le- Château

Rapport de présentation
(additif au rapport
de présentation du PLU)



Modification simplifiée n°3 du PLU en application de
l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme - PLU approuvé
par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2013
GRAND BESANÇON METROPOLE
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire	1
Cadre général et juridique	2
Le maître d'ouvrage.....	2
Contexte communal	2
Le PLU de la commune de Montferrand-le-Château	2
L'objet de la modification simplifiée n°3	3
Les dispositions du code de l'urbanisme	3
Cohérence de la modification avec le PADD	5
Rappel des orientations du PADD.....	5
Analyse.....	6
Compatibilité de la modification avec le SCOT	7
Rappel des orientations générales du SCOT.....	7
Analyse.....	7
Modification du règlement écrit	8
Objectifs.....	8
Zone U.....	9
Zone N.....	16
Modification du document graphique du règlement - Rectification d'une erreur graphique	18
Parcelles cadastrées sections AD n°204 et A n°1939	18
Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement de la procédure	22
Justification de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale	22

Cadre général et juridique

Le maître 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 il assure, à ce titre, la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des procédures.

La commune de Montferrand-le-Château a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour faire évoluer plusieurs points du règlement écrit, conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Après avis favorable du comité de suivi PLUi, Madame la Présidente de Grand Besançon Métropole a décidé, par arrêté n°URB.22.08.A4 en date du 03 mai 2022, d'engager une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Montferrand-le-Château.

Contexte communal

Située à la périphérie Sud-Ouest de Besançon, Montferrand-le-Château est proche de la capitale régionale (environ 9 km). Son accessibilité est directe et rapide grâce à la RD105 qui traverse « Le Grand Bois » et rejoint la commune.

Ce bourg est né de la réunion de 3 hameaux distants : La Marne (au Nord), Le Mont (à l'Ouest) et Le Village (au Sud-Est). La commune compte 2 180 habitants (INSEE 2019) sur un ban communal d'une superficie totale de 748 hectares.

La commune de Montferrand-le-Château fait partie du secteur Sud-Ouest de Grand Besançon Métropole (GBM) qui partage des enjeux et des intérêts communs au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine.

Le PLU de la commune de Montferrand-le-Château

La commune de Montferrand-le-Château dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 21 mars 2013. Il a, à ce jour, fait l'objet :

- d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée en date du 6 juillet 2015 ;
- d'une procédure de modification n°1 approuvée en date du 18 décembre 2017 ;
- d'une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée en date du 29 juin 2018 ;
- d'une procédure de mise en compatibilité n°1 approuvée en date du 28 juin 2021.

La présente procédure constitue la troisième modification simplifiée du document, soumise à mise à disposition du public, conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

L'objet de la modification simplifiée n°3

Plusieurs points conduisent aujourd'hui à porter un projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme :

- La modification de l'article 7 du règlement de la zone U afin de revoir les règles liées à l'implantation des annexes.
- La modification de l'article 10 du règlement de la zone U afin de préciser les règles relatives à la hauteur des constructions.
- La modification de l'article 11 de la zone U et particulièrement :
 - de la règle relative aux toitures terrasses ;
 - des dispositions relatives aux clôtures ;
 - des dispositions relatives aux façades.
- La modification de l'article 13 de la zone U et plus particulièrement des dispositions relatives aux surfaces plantées et entretenues.
- La modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone N afin d'y autoriser, sous conditions, les bâtiments et installations nécessaires aux exploitations forestières et les bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes.
- La rectification d'une erreur matérielle en zone 1AU et constatée sur le document graphique du règlement.

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 simplifiée définie par l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du code de l'urbanisme

Article L. 153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 de Montferrand-le-Château est organisé autour de 4 objectifs principaux.

Objectif 1 : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune.

- Opter pour une croissance progressive de la population.
- Privilégier une urbanisation diversifiée mêlant logements individuels et collectifs.
- Favoriser le développement d'une urbanisation plus faible consommatrice d'espace que lors des 10 dernières années en compatibilité avec le SCoT (soit une moyenne de 5 ares par logement).
- Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- Privilégier une urbanisation à proximité de la gare et des transports collectifs.
- Conserver les coupures d'urbanisation des villages entre eux.
- Traiter les entrées de village de manière paysagère.
- Limiter la hauteur des logements, tout en respectant l'architecture régionale.
- Favoriser la mixité sociale dans les futurs projets d'aménagement.
- Encourager le développement de l'offre locative, notamment à proximité du bourg centre.
- Promouvoir le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie...).
- Adapter les équipements et les structures en fonction de la croissance démographique prévue pour les 20 années à venir.
- Encourager la réduction des gaz à effet de serre.

Objectif 2 : Renforcer la centralité et améliorer le fonctionnement urbain du bourg.

- Recentrer le village autour des bâtiments communaux et des commerces.
- Favoriser le développement de l'urbanisation à proximité de la gare.
- Développer l'accès piétonnier à la gare ainsi que les possibilités de stationnement.
- Privilégier les liaisons douces permettant la connexion entre les différents quartiers et en direction des services et équipements.
- Développer la fréquentation des transports en commune (train, bus).
- Prévoir la création de bouclage à l'intérieur du bourg.
- Opter pour l'aménagement de rues faciles d'accès (ramassage des ordures ménagères,...).
- Encourager le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire.

Objectif 3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire.

- Préserver et entretenir les espaces ouverts et les zones boisées et veiller à ne pas fragmenter l'arc boisé péri-urbain.

- Autoriser le défrichement des espaces boisés pour l'aménagement d'une liaison douce et sous réserve d'un faible impact.
- Encourager la création et/ou le maintien de zones vertes au sein du bourg.
- Protéger les collines qui surplombent la Vallée du Doubs en site classé.
- Encourager le développement de l'agriculture biologique.
- Conserver les constructions et les équipements qui témoignent du passé rural de la commune.
- Rénover et entretenir le patrimoine urbain de Montferrand-le-Château (château, lavoir, abreuvoir,...).
- Intégrer le mobilier urbain dans son environnement paysager.
- Encourager la préservation ou la remise en état des continuités écologiques et de biodiversité qui lui incombe (biotope, ZNIEFF, zones humides).
- Préserver de toute urbanisation les parties sommitales et les coteaux notamment les falaises du château de Montferrand-le-Château.
- Intégrer la prévention des risques naturels du PPRI du Doubs central et les périmètres de captage d'eau.

Objectif 4 : Encourager l'activité économique locale, la progression des services et des équipements.

- Développer les équipements sportifs et de loisirs (aires de jeux, bancs publics, skate parc,...).
- Envisager un secteur destiné à l'accueil de la petite enfance.
- Prévoir une zone dédiée à la mise en place d'une salle polyvalente.
- Encourager la mise en place d'une zone artisanale et d'une salle polyvalente en marge du bourg.
- Opter pour un accès direct à la zone artisanale, en évitant la traversée du village.
- Préférer une implantation des commerces au niveau du centre.
- Maintenir l'activité agricole sur la commune et permettre leur extension uniquement en continuité du siège.

Analyse

Les modifications apportées aux articles 7 (annexes en limite de propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspects extérieurs et notamment les clôtures) ne sont pas contraires aux orientations du PADD de la commune de Montferrand-le-Château dans la mesure où elles ont simplement pour objectif de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations s'inscrit pleinement dans l'objectif 3 du PADD « Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire » avec pour objectif de renforcer les règles qui encadrent l'organisation et la qualité des espaces libres en accompagnement des projets de construction.

Le fait d'autoriser sous conditions, en zone Naturelle (« N ») du Plan Local d'Urbanisme, les bâtiments et installations nécessaires aux exploitations forestières est conforme au caractère de la zone et sans impact sur les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de la commune. Cette possibilité sera, en effet, encadrée afin de répondre aux besoins tout en préservant les espaces sur lesquels elles se situent et ainsi répondre à l'objectif 3 du PADD communal.

La rectification d'une erreur matérielle constatée au document graphique du règlement (classement erroné d'une parcelle d'aisance en zone 1AU) est sans impact sur le PADD.

Compatibilité de la modification avec le SCOT

Rappel des orientations générales du SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération bisontine 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. Développer 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

Les modifications apportées au règlement écrit et la rectification de l'erreur matérielle constatée au document graphique du règlement sont compatibles avec les orientations du SCOT de l'agglomération bisontine dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les principes initiaux du PLU.

Modification du règlement écrit

Objectifs

Le règlement écrit du PLU de la commune de Montferrand-le-Château est opposable depuis mars 2013, date d'approbation du PLU. Depuis, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été instruites dans la commune et il est aujourd'hui nécessaire de modifier ou préciser certaines règles afin de les rendre plus facilement applicables ou plus conformes à la réalité du droit des sols appliquée sur le terrain.

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

Article 7-U – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales Les distances sont mesurées par rapports aux limites séparatives.</p> <p>Les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d’une construction ou installation. Dans ce cas, l’implantation peut se faire sur l’emprise existante avant les travaux.</p> <p>Ces règles ne s’appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d’au moins 0,50 mètre des limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d’eau et/ou des fossés.</p> <p>Les constructions annexes dont l’emprise au sol n’excède pas 25m² pourront s’implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n’excède pas 3,5 mètres hors tout. L’altitude d’une construction est mesurée à partie du point moyen du terrain d’assiette de la construction avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC :</p> <p>Les constructions et installations doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur limite séparative, - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur</p>	<p>Dispositions générales Cet article s’applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions enterrées.</p> <p>Les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d’une construction ou installation. Dans ces cas, l’implantation peut se faire sur l’emprise existante avant les travaux.</p> <p>Ces règles ne s’appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d’au moins 0,50 mètre des limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d’eau et/ou des fossés.</p> <p>Les constructions annexes dont l’emprise au sol n’excède pas 25m² pourront s’implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n’excède pas 3,5 mètres hors tout. L’altitude d’une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d’assiette de la construction avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC</p> <p>Les constructions et installations doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur limite séparative, - soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>En cas de construction en limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur.</p>

<p>longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.</p> <p>Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs US, UX et UE :</p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter : - soit sur limite séparative, - soit au-delà de 1 mètre.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UH :</p> <p>- Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p>	<p>La hauteur en limite séparative est limitée à 3 mètres hors tout sur une profondeur de 3 mètres. Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.</p> <p>Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas 25m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres hors tout, pourront s'implanter soit en limite séparative soit au-delà de 1 mètre de celle-ci</p> <p>Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.</p> <p>⇒ La <i>servitude</i> de « cour commune » et prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme, pas obligatoire de l'indiquer dans le règlement La « cour commune » ne peut s'appliquer que pour l'article 7 ; il est impossible de renvoyer à l'article 8 qui concerne deux constructions sur une même propriété</p> <p>Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas 25m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres hors tout, pourront s'implanter soit en limite séparative soit au-delà de 1 mètre de celle-ci</p> <p>Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas 25m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres hors tout, pourront s'implanter soit en limite séparative soit au-delà de 1 mètre de celle-ci</p>
<p>Justification : Clarifier l'écriture et la compréhension de la règle afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Article 10-U – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p>	<p>Dispositions générales La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p>

<p>La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.</p> <p>Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p>Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.</p> <p>En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.</p> <p>Dispositions particulières au secteur UA : La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UB, UH et UC : La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs US et UE : La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.</p> <p>Dispositions particulières au secteur UX : La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.</p>	<p>La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.</p> <p>Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.</p> <p>Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.</p> <p>En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ces cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.</p> <p>Dispositions particulières au secteur UA : La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UB, UH et UC : La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs US et UE : La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.</p> <p>Dispositions particulières au secteur UX : La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.</p>
<p>Justification : Clarifier l'écriture et la compréhension de la règle afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Article 11-U – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.</p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC, UX et UE :</p> <p><u>Clôtures :</u> La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours etc. Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les murs-bahut ne pourront dépasser 0,6 mètre de hauteur. Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.</p>	<p>Dispositions générales L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.</p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.</p> <p>Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC, UX et UE :</p> <p><u>Clôtures :</u> La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours etc. Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées : - soit d'un système à claire-voie avec un espace minimal de 0.5cm entre les lames ; - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie. - soit de haies constituées d'espèces variées qui devront respecter les règles fixées par le Code Civil (les haies n'excédant pas 2 m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50 m de l'alignement). Les brises vues et les bâches imitant les haies ou le bois sont interdits. Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Les clôtures et haies devront s'insérer dans l'environnement (les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées). Les murs bahut composés de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement devront l'être.</p>

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades :

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Dans la mesure du possible, à l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les murs en pierre de taille, les encadrements...) devront être rendus apparents et mis en valeur.

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt général.

Dispositions particulières au secteur US :

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur UH :

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours etc.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Les mur-bahut ne pourront dépasser 0,6 mètres de hauteur.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates dont la teinte doit s'insérer dans l'environnement.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur en harmonie avec celle de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Dispositions particulières au secteur UH :

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours etc.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées :

- soit d'un système à claire-voie avec un espace minimal de 0,5cm entre les lames ;

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie.

<p><u>Toitures :</u> Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite. L'extension ou la réfection d'une toiture d'une construction déjà existante pourra être réalisée de façon similaire à l'existant. Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Façades :</u> Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Dans la mesure du possible, à l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les murs en pierre de taille, les encadrements...) devront être rendus apparents et mis en valeur. Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments de jardin y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et 4 mètres au faitage, - les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas, - les constructions à usage de service public et d'intérêt général. 	<p>- soit de haies constituées d'espèces variées qui devront respecter les règles fixées par le Code Civil (les haies n'excédant pas 2 m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50 m de l'alignement). Les brises vues et les bâches imitant les haies ou le bois sont interdits. Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Les clôtures et haies devront s'insérer dans l'environnement (les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées). Les murs bahut composés de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement devront l'être.</p> <p><u>Toitures :</u> Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates dont la teinte doit s'insérer dans l'environnement. En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal. Les toitures terrasses seront végétalisées.</p>
<p>Justification : Clarifier l'écriture et la compréhension de la règle afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	

Article 13-U – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions générales</p> <p>Les haies de conifères ne sont pas autorisées et devront être des haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.</p>	<p>Espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m², avec minimum 1 arbre.- Les espaces libres sont composés d'au moins 20% de pleine terre et doivent être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum,...). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et / ou végétale.- Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable...).- Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.- Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à fort albédo (réfléchissant le rayonnement solaire et limitant donc l'échauffement des matériaux pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur).- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des haies plurispécifiques composées d'essences locales.- Les distances de plantation par rapport au bâti devront être établies en tenant compte du développement naturel des végétaux (système racinaire et aérien) afin de garantir leurs bons développements.
Justification : Clarifier l'écriture et la compréhension de la règle afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	

Zone N

Article 1-N – Occupations et utilisations du sol interdites

Article avant modification	Article après modification
<p>Disposition générale :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :<ul style="list-style-type: none">o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.o Les terrains de camping et de caravanages.o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.- Le remblai et/ou le comblement des dolines est interdit sauf s'ils sont liés à des travaux déclarés d'utilité publique. <p>[...]</p>	<p>Disposition générale :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :<ul style="list-style-type: none">o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.o Les terrains de camping et de caravanages.o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.- L'implantation de constructions ou installations nouvelles agricoles, autres que celles mentionnées à l'article 2-N.- Le remblai et/ou le comblement des dolines est interdit sauf s'ils sont liés à des travaux déclarés d'utilité publique. <p>[...]</p>
Justification : Clarifier l'écriture de la règle en la rendant conforme avec le caractère de la zone N.	

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

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions particulières au secteur N :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sur l'habitat, seules sont autorisées :<ul style="list-style-type: none">o les opérations de rénovation et d'adaptation.o Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	<p>Dispositions particulières au secteur N :</p> <ul style="list-style-type: none">- Sur l'habitat, seules sont autorisées :<ul style="list-style-type: none">o les opérations de rénovation et d'adaptation.o Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Modification du document graphique du règlement - Rectification d'une erreur graphique

Parcelles cadastrées sections AD n°204 et A n°1939

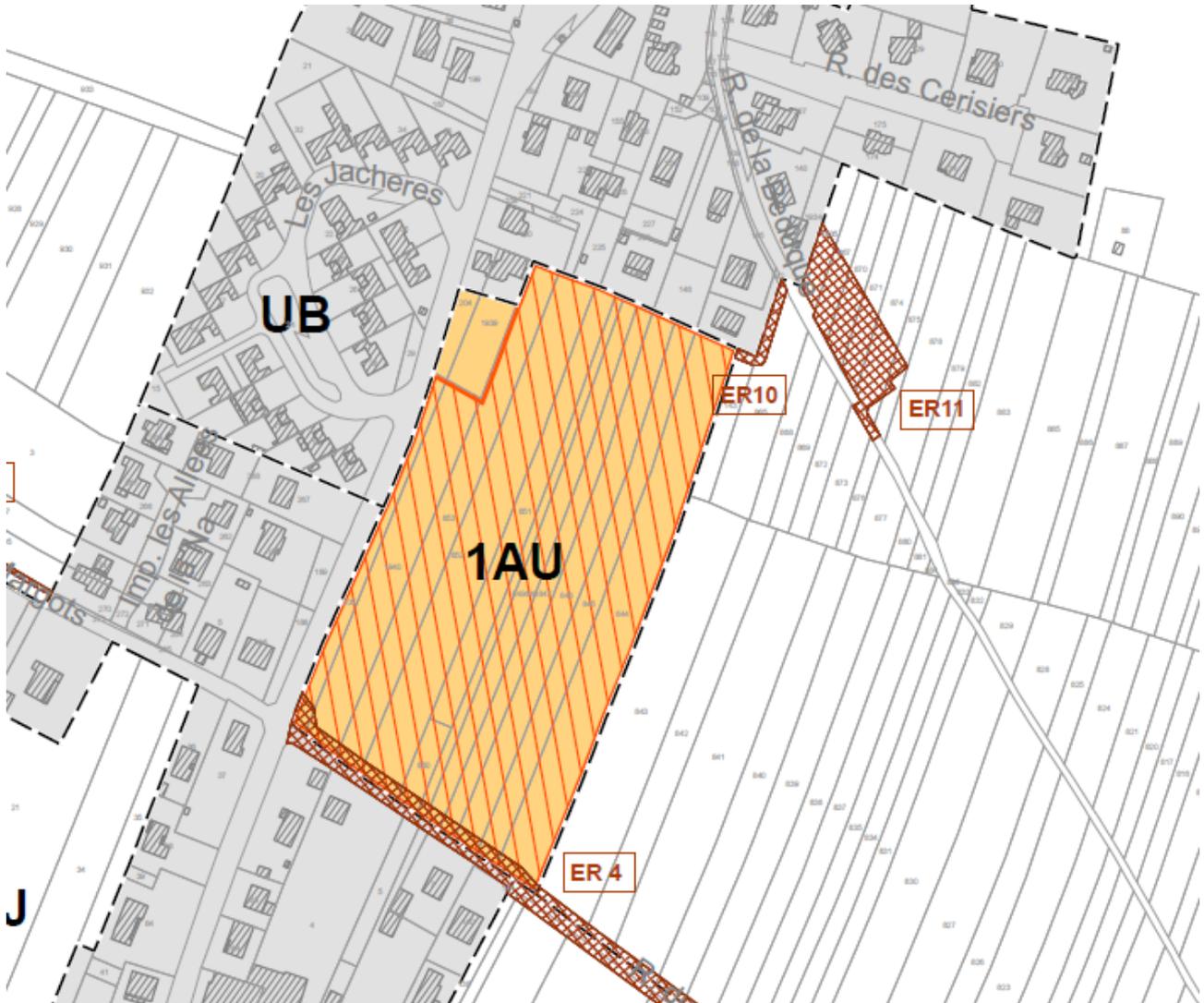
A la lecture du règlement graphique de la zone 1AU sise Rue de Besançon, on constate que le périmètre hachuré rouge de ladite zone 1AU (cf. légende ci-dessous) ne prend pas en compte les parcelles cadastrées sections AD n°204 et A n°1939 alors que les fonds de ces parcelles sont intégrés à la même zone 1AU par la trame orange correspondante.



Au regard de la photo aérienne ci-dessus, il est facile de constater que ces deux parcelles constituent le terrain d'aisance de la maison qui y est implantée, et ne peuvent à ce titre pas être intégrées dans le périmètre de la zone 1AU limitrophe.

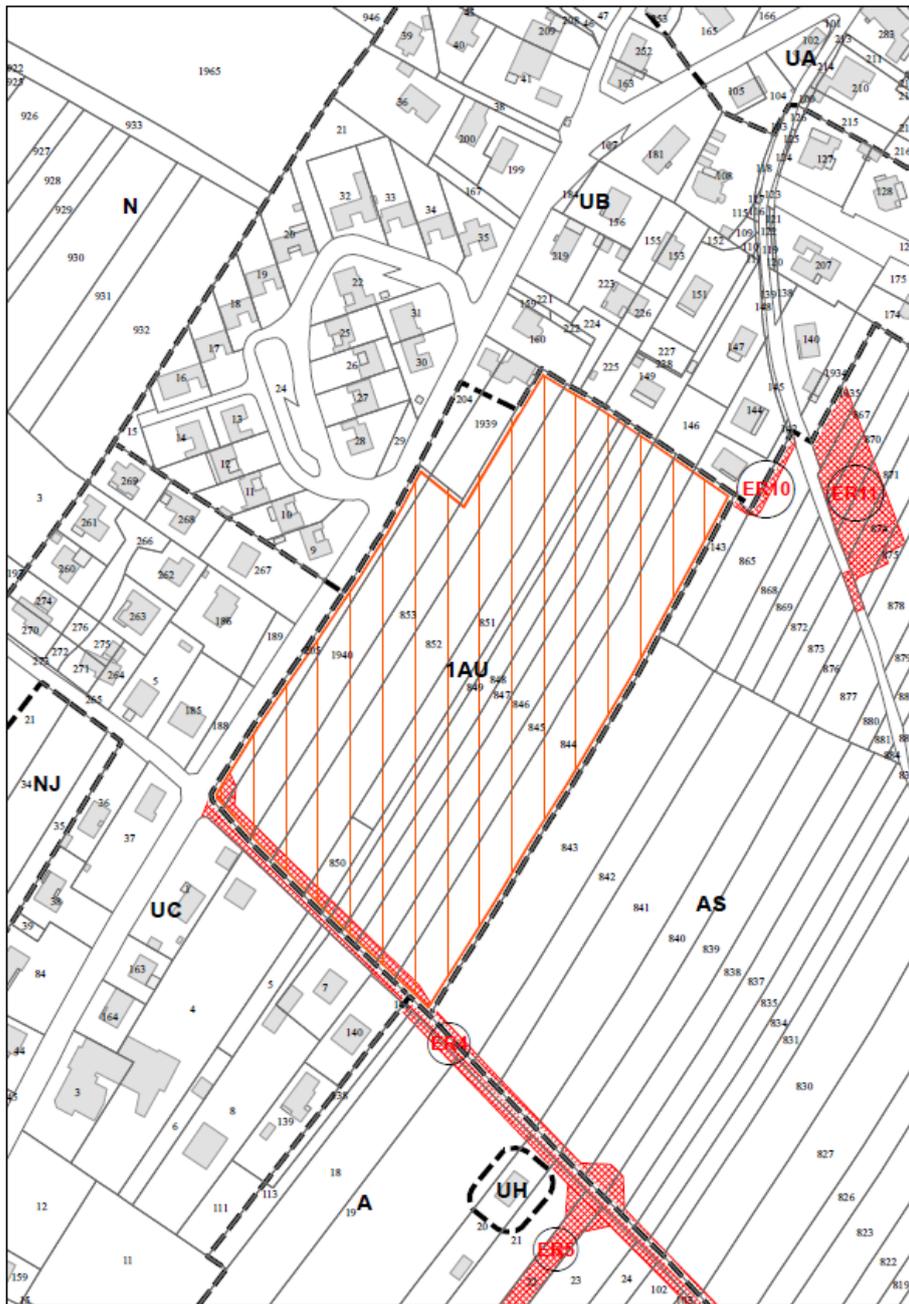
Il a été jugé qu'un jardin d'agrément, classé en zone AU du PLU, d'une propriété dont la maison d'habitation est classée en zone U du PLU, est indissociable de la maison d'habitation. Ce jardin forme un ensemble cohérent avec la maison d'habitation et est distinct du reste de la zone AU.

Il convient donc de rectifier cette erreur dans le cadre de la présente procédure, en déplaçant la limite de la zone AU afin qu'elle corresponde au secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

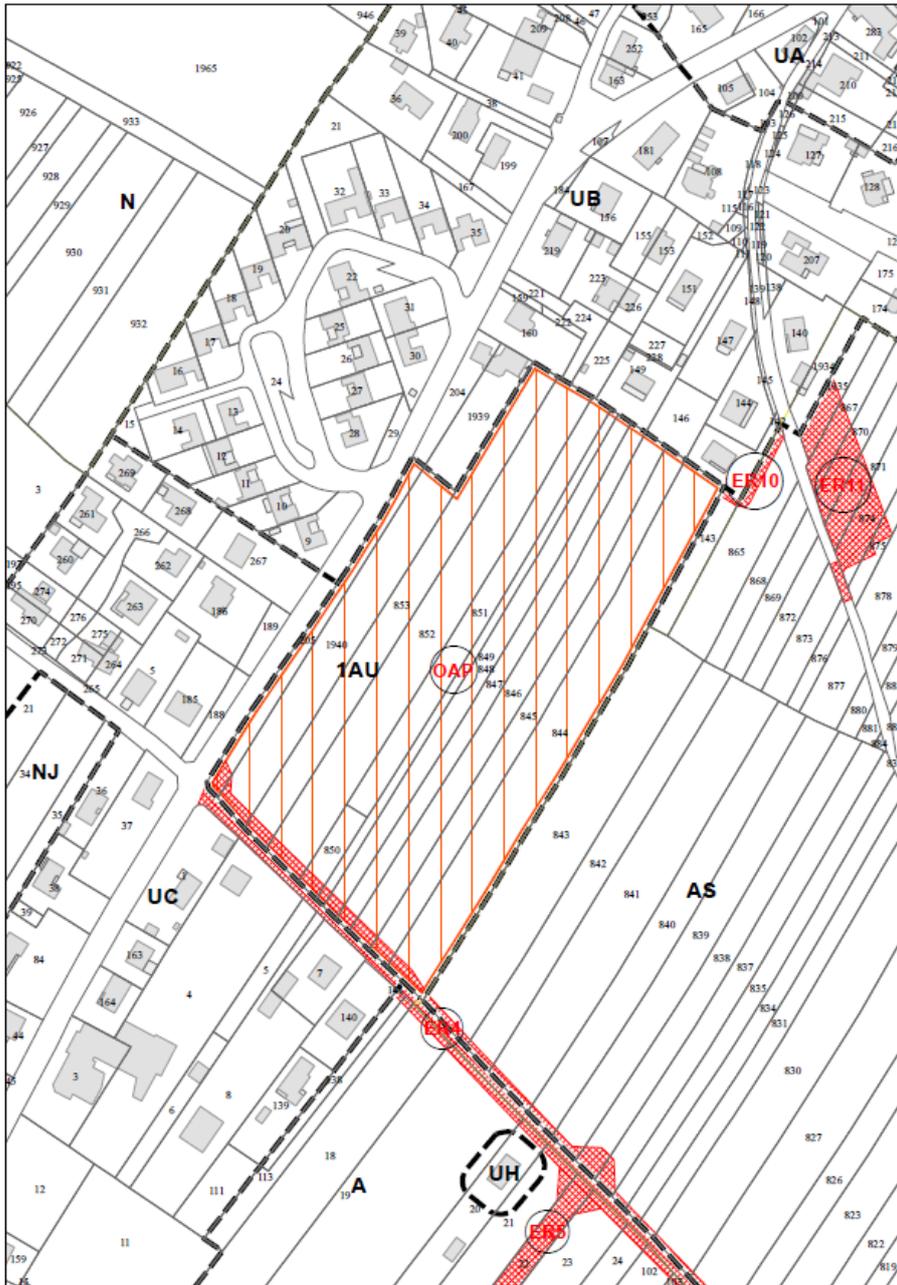


	Limite de zone
	Emplacement réservé
	Secteur comportant des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
	Espace boisé classé
	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
	PPRi (tracé non réglementaire se reporter au zonage officiel du PPRi)

Extrait du règlement graphique avant rectification



Extrait du règlement graphique après rectification



Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement de la procédure

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

La procédure de modification simplifiée n'a pas d'effets notables sur l'environnement puisqu'elle n'impacte pas les zones à enjeu environnemental de la commune de Montferrand-le-Château ni les corridors écologiques situés en bordure de limites communales. En effet, les modifications apportées par la procédure en cours ont uniquement pour objectif de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, renforcer les règles qui encadrent l'organisation et la qualité des espaces libres en accompagnement des projets de construction et encadrer l'implantation de bâtiments en zone Naturelle tout en restant conforme au règlement de la zone.

Il en résulte l'absence de nécessiter de réaliser une évaluation environnementale.

Une cartographie des zones à enjeux environnementaux est jointe à la présente notice explicative qui montre que la procédure de modification simplifiée n'impacte pas ces zones à enjeux.

* * *