

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
 DÉPARTEMENT DU DOUBS  
 CANTON : BAVANS  
 COMMUNE : BAVANS (25550)  
 N° INSEE : 25048

Tampon Sous-préfecture

N° 39/2021

Nos réf. : SR/HT/DB/MCR

**EXTRAIT DU REGISTRE  
 DES DÉLIBÉRATIONS  
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

<b>DATE DE CONVOCATION :</b> 09/12/2021	L'an deux mil vingt et un le quinze décembre à dix-neuf heures,
<b>DATE D'AFFICHAGE :</b> 15/12/2021	Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Sophie RADREAU, Maire
<b>NOMBRE DE CONSEILLERS :</b>  <i>En exercice : 27          Présents : 24          Votants : 27          Ayant donné procuration : 3          Absent excusé : 0          Absent : 0          Exclu : 0</i>	<p><i>Étaient présents :</i> RADREAU Sophie, LOUYS Jean-Pierre, BUSSON Christine, MARTINO Jean-Luc, HERGAS Jasmine, LORDIER Patrick, EMONIN Ghislaine, CONTET Jean-Pierre, GATSCHINE Jean, VEDRINE Sandrine, ARNAUTOVIC Meho, MANGE Mylène, URAS Michaël, ROY Brigitte, POIVEY Jean-Pierre, ISSLER Agnès, MANIAS Marcel, MORENO Christine, TRAVERSIER Agnès (arrivée à 19h03), DURY Bernard, ATAR Nathalie, FRANÇOIS Claudine, BEDEZ Christian, PLANÇON Aurélie.</p> <p><i>Était représentés :</i> DEVAUX Cloé, REBOUH Mehdi, WETZEL Brigitte.</p> <p><i>Procuration donnée :</i> DEVAUX Cloé a donné procuration à RADREAU Sophie, REBOUH Mehdi a donné procuration à LOUYS Jean-Pierre, WETZEL Brigitte a donné procuration à LORDIER Patrick.</p>
<b>OBJET :</b>  <i>Modification simplifiée n°3          du Plan Local d'Urbanisme          (PLU)</i>	
<b>RÉSULTAT DU VOTE :</b>  - Pour : 24 - Contre : 2 - Abstention : 1	Michaël URAS est nommé secrétaire de séance.

Madame le Maire expose :

Vu l'arrêté municipal n°15/2021 du 06 avril 2021 portant prescription de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant de :

- Simplifier les dispositions relatives à la construction d'annexes ;
- Clarifier l'expression de la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives zones UA et UB (art. 7) ;
- Modifier la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives zone UZ (art. 7) ;
- Reconsidérer les conditions d'implantation des 2 constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8) ;
- Préciser les règles relatives aux aspects extérieurs, en particulier les clôtures (art. 11) ;

- Apporter des précisions à l'article 13 qui fait référence à des dispositions contenues dans le document intitulé « cahier de recommandations architecturales ».

**Vu que l'Autorité Environnementale** a remis un arrêté le 28 avril 2021 confirmant que la modification simplifiée n°3 du PLU de Bavans n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

**Vu la mise à disposition au public** du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme pendant un mois (du 10 mai au 11 juin 2021), en mairie aux heures habituelles d'ouverture, pour que chacun puisse prendre connaissance du projet de modification et de ses motifs, et puisse formuler d'éventuelles remarques ;

**Vu les trois remarques formulées sur le registre de consultation prévu à cet effet :**

- Reconsidérer les conditions d'implantation des 2 constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8) : Si un minimum de recul de 4 mètres est imposé entre 2 constructions, **prévoir de ne pas faire application de la règle pour les annexes de moins de 35 m<sup>2</sup>** pour faciliter l'implantation de piscines ou d'annexes dans le cas des maisons individuelles notamment pour les terrains de taille réduite.
- Préciser les règles relatives aux aspects extérieurs, en particulier les clôtures (art. 11) : Dans le projet de modification, seul l'aspect des clôtures en zones UA et UB est intégré au règlement. Il convient, dans ce cas, **de supprimer au paragraphe 4 de ces 2 zones : Pour mémoire, et sans valeur réglementaire**, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.
- **Rectifier une erreur matérielle** qui s'est glissée dans l'écriture de l'article 10 de la zone UA (Paragraphe 2) concernant **la hauteur maximale des constructions**.

**Vu les avis rendus par les personnes publiques :**

- **la Direction Départementale des Territoires du Doubs** a transmis un avis favorable ;
- **le Département du Doubs** a fait savoir que le projet n'appelait pas de remarques particulières ;
- **la Chambre d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort** a donné un avis favorable ;
- **la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne Franche-Comté** a indiqué qu'elle n'avait pas de remarques spécifiques à formuler sur le projet ;
- **le Pays de Montbéliard Agglomération** a communiqué un avis favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques visant à faciliter l'instruction du dossier.

**Par 24 voix POUR, 2 voix CONTRE, 1 abstention**, le Conseil Municipal décide d'approuver la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération.


Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré à Bavans, le 15/12/2021

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme

Le Maire,  
Sophie RADREAU

Envoyé en préfecture le 12/01/2022
Reçu en préfecture le 12/01/2022
Affiché le 
ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE





## COMMUNE DE BAVANS

Projet de modification simplifiée du PLU

Plan local d'urbanisme approuvé par délibérations des 12 mai et 20 octobre 2011

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

Dossier mis à disposition du public du 19 avril au 21 mai 2021



Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
8, avenue de l'Allée, BP 08407  
25008 Montbéliard cedex  
Tél. +33 (0)3 81 31 86 00  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

Berrier  
Levraut

2021/216

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le



ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE



2021/217

# Sommaire

1	Simplifier les dispositions relatives à la construction d'annexes.....	7
1.1	Constats : .....	7
1.2	Proposition d'évolution du PLU .....	7
1.3	Justifications .....	8
2	Clarifier l'expression de la règle de recul par rapport aux limites séparatives, zone UA et UB.....	9
2.1	Constats et justifications.....	9
2.2	Proposition d'évolution du PLU.....	10
3	Modifier la règle de recul par rapport aux limites séparatives, zone UZ .....	12
3.1	Constats .....	12
3.2	Proposition d'évolution du PLU.....	12
3.3	Justifications .....	13
4	Reconsidérer les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
4.1	Constats et justifications : .....	14
4.2	Proposition d'évolution du règlement.....	14
5	Préciser les règles relatives aux aspects extérieurs, en particulier les clôtures (article 11).....	15
5.1	Constats et justifications.....	15
5.2	Proposition d'évolution du règlement.....	15
5.2.1	Préciser la règle générale pour l'article 11 de toutes les zones du PLU .....	15
5.2.2	Préciser la règle des clôtures pour les zones UA et UB.....	16
6	Préciser l'article 13 de la zone UB .....	17
6.1	Constats et justifications : .....	17
6.2	Proposition d'évolution du PLU.....	17
7	Des évolutions correspondant à des mises à jour du PLU .....	17

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le



ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE




7.1 Règlement : le remplacement de la surface hors oeuvre nette (SHON) pour la surface de plancher .....17

7.2 Annexes : la suppression de la servitude d'utilité publique « bois et forêts soumises au régime forestier » .....17

8 Incidences sur l'environnement des modifications du PLU : ..... Erreur ! Signet non défini.



Envoyé en préfecture le 12/01/2022  
Reçu en préfecture le 12/01/2022  
Affiché le   
ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

## Préambule

La commune de Bavans est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibérations des 12 mai et 20 octobre 2011.

Une modification a été approuvée le 28 novembre 2013.

Deux modifications simplifiées ont été approuvées les 18 septembre 2014 et 15 septembre 2016.

Les élus souhaitent faire évoluer une nouvelle fois le PLU et plus particulièrement le règlement afin de :

- Simplifier les dispositions relatives à la construction d'annexes ;
- Clarifier l'expression de la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives zones UA et UB (art. 7) ;
- Modifier la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives zone UY (art. 7) ;
- Reconsidérer les conditions d'implantation des 2 constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8) ;
- Préciser les règles relatives aux aspects extérieurs, en particulier les clôtures (art. 11) ;
- Apporter des précisions à l'article 13 qui fait référence à des dispositions contenues dans le document intitulé « cahier de recommandations architecturales ».

La procédure de modification simplifiée dispense de soumettre à l'enquête publique l'évolution du PLU. Cette procédure prévoit néanmoins une consultation du public pendant une durée d'un mois (article L. 153-47 du code de l'urbanisme reporté ci-après).

**L'initiative d'engager la procédure de modification simplifiée appartient au maire.**

Cependant, « ... Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition » Article L. 153-47 du code de l'urbanisme.

**L'approbation de la modification relève du conseil municipal une fois entendue la présentation par le maire du bilan de la concertation.**

2021/218

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

Bureau  
Levraut



#### Article R. 104-8 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### Article L. 153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses 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 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.

#### Article L. 153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L. 153-48 du code de l'urbanisme

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.

#### Article L. 104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

#### Article R. 104-28

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R.104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

- 1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R.104-30 ;
- 2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.





# 1 Simplifier les dispositions relatives à la construction d'annexes

## 1.1 Constats :

Les dispositions de l'article 2, zones UA et UB qui distinguent les constructions et installations d'une part et les annexes d'autre part peuvent être simplifiées pour une meilleure compréhension et application.

### Règlement du PLU en vigueur

#### UA 2 et UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UA 1.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénience, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la SHON affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient d'une superficie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

### Proposition de modification à apporter en rouge ci-dessous

#### UA 2 et UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis toutes les ~~modes d'~~ occupations ~~ou~~ et d'utilisations du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UA 1.

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénience, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la SHON affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

~~En outre, que~~ leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, ~~doivent être~~ soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

~~— les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation et qu'elles soient d'une superficie inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.~~

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le



ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

### 1.3 Justifications

Les évolutions apportées permettent de faciliter l'application des dispositions en les clarifiant.

Il n'est plus fait de distinction entre les constructions et les annexes, une annexe étant une construction.

L'article 2 autorise les constructions sous conditions (y compris les annexes). Il n'a pas vocation à réglementer les caractéristiques des constructions.

Elles ne changent pas l'esprit de la règle ni ce que permet la règle.



## 2 Clarifier l'expression de la règle de recul par rapport aux limites séparatives, zone UA et UB

### 2.1 Constats et justifications

Pour la zone UA et UB correspondant aux espaces urbanisés à vocation principalement d'habitat, le règlement précise dans l'article 7 les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La règle écrite est accompagnée d'un schéma.

L'ensemble nécessite une clarification pour que le texte et le schéma soient cohérents.

#### Règlement du PLU en vigueur

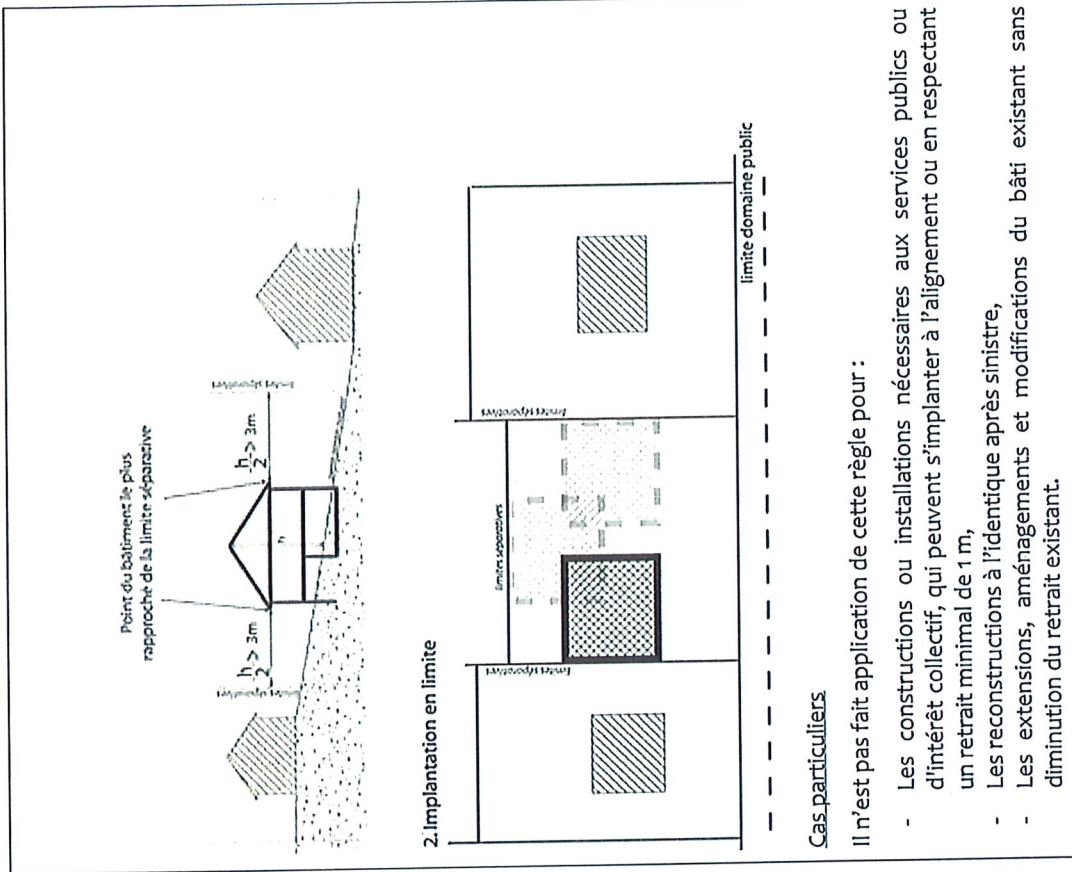
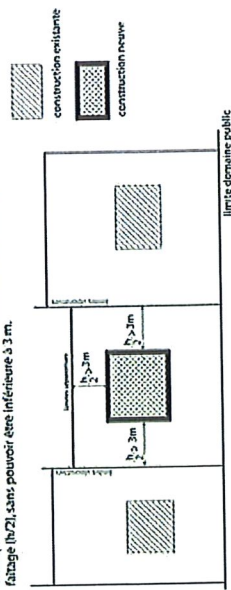
##### UA 7 et UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit en limite.

#### Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (tr.2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



#### 2. Implantation en limite

#### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE



## 2.2 Proposition d'évolution du PLU

### Règlement du PLU en vigueur

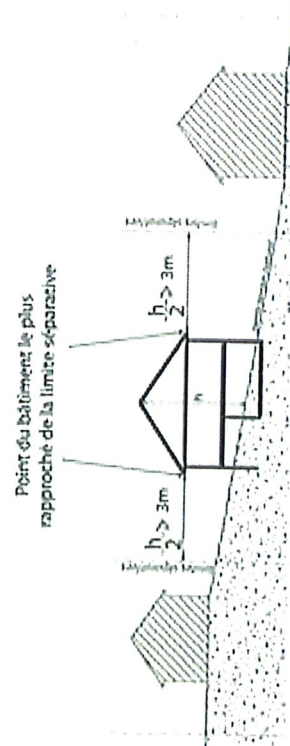
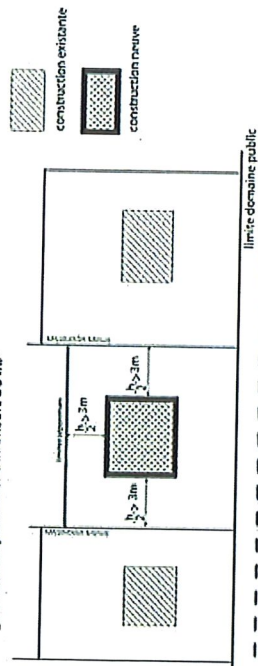
#### UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

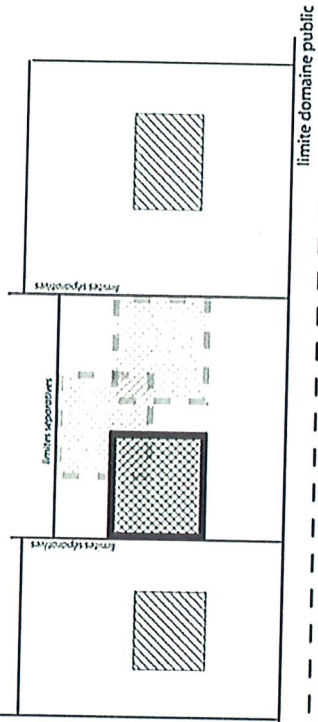
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîteage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit **sur une ou deux en limites séparatives**.

Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîteage (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



#### 2. Implantation en limite



#### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

En zone UA, le libellé de la règle est précisé : il permet un projet implanté sur une ou plusieurs limites correspondant à l'objectif de permettre la densification et la création d'un ordre continu et semi continu sur un foncier mais ne l'impose pas.

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le



ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE



### Règlement du PLU en vigueur

#### UA 7 et UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- soit **sur une des limites séparatives**.

Deux possibilités d'implantation

1. Implantation à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative

#### 2. Implantation en limite

**Cas particuliers**

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre,
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

**En zone UB, le libellé de la règle est précisé : il permet un projet implanté sur une des limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) correspondant à l'objectif de permettre en zone UB de densifier le foncier mais ne l'impose pas.**



### 3 Modifier la règle de recul par rapport aux limites séparatives, zone UZ

#### 3.1 Constats

Pour la zone UZ correspondant aux secteurs destinés à l'accueil des activités artisanales industrielles et d'entrepôts, le règlement s'avère inadapté pour des bâtiments implantés sur de grandes emprises foncières.

#### Règlement du PLU en vigueur

##### UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres.

##### Cas particuliers

Les extensions de bâtiments existants avec un recul supérieur à 5 mètres sont autorisées si le bâtiment initial existant est lui-même implanté avec un recul supérieur à 5 mètres.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 30 m des lisières des massifs boisés.

#### 3.2 Proposition d'évolution du PLU

##### Proposition de modification à apporter en rouge ci-dessous

##### UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un **minimum de recul de 4 mètres**.

##### Cas particuliers

Les extensions de bâtiments existants avec un recul **inférieur à 4 mètres** sont autorisées si le bâtiment initial existant est lui-même implanté avec un recul **inférieur à 4 mètres**.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 30 m des lisières des massifs boisés.

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

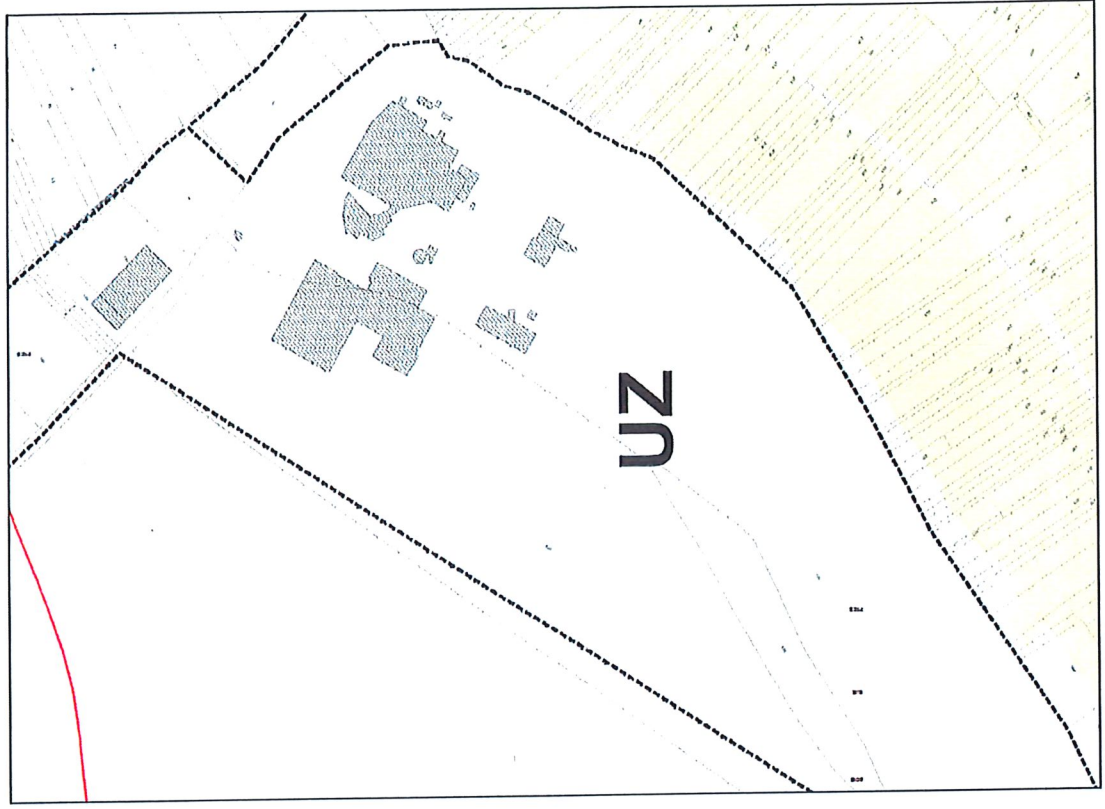


ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE





Site FAURECIA



### 3.3 Justifications

A Bavans, la zone UZ correspond en grande partie au secteur d'implantation de FAURECIA à l'ouest de la commune.

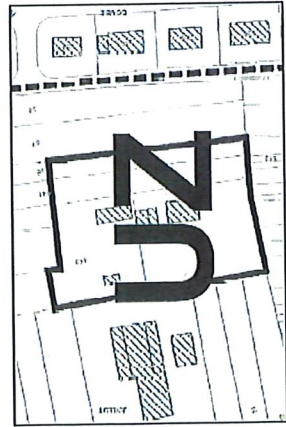
Un extrait du zonage ci-contre permet de constater que le foncier est constitué de très grandes parcelles.

La règle de recul des constructions par rapport aux limites parcellaires n'est pas adaptée à ce foncier. Elle impose aux constructions nouvelles une implantation dans une bande de 5 mètres de la limite séparative.

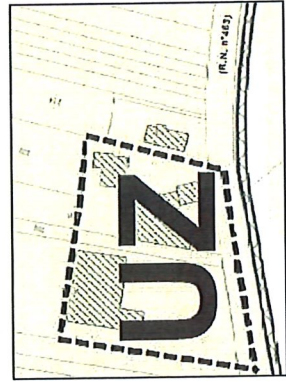
Un projet de développement des installations de Faurecia serait préférentiellement construit à proximité du site existant. Aussi, alors que la règle générale en vigueur n'est pas justifiée par un objectif spécifique, il convient de l'adapter à la réalité du foncier.

Pour mémoire, la zone UZ comprend aussi 2 petits secteurs situés route de Présentevillers et le long de la RD 463 (station-service et garage). Ces zones sont actuellement occupées par des bâtiments qui sont pour certains en reculs inférieurs à 4 mètres par rapport à la limite séparative. Pour prendre en compte les caractéristiques de l'implantation du bâti existant, la règle de recul des constructions pour ces cas particuliers est aussi adaptée.

Route de Présentevillers



RD 463



## 4 Reconsidérer les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 4.1 Constats et justifications :

L'article 8 du règlement concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

Plusieurs projets de n'ont pu aboutir en raison de l'obligation de respecter le principe de contiguïté des constructions sur une parcelle.

La règle est justifiée par l'objectif de permettre/favoriser une densification du tissu urbain (justification p. 229 pour UA et p. 232 pour UB - rapport de présentation du PLU en vigueur).

Sans remettre en cause l'objectif de densification du tissu urbain, les élus souhaitent revoir la règle et l'assouplir.

Exemple : la contiguïté des constructions n'est pas une nécessité sur une assiette foncière importante : par exemple, un projet de 2 petits collectifs de 8 logements sur une parcelle d'environ 2300 m<sup>2</sup> (Hauts de Bavans).



### 4.2 Proposition d'évolution du règlement

<p><b>Règlement du PLU en vigueur</b></p> <p><b>UA8 et UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être contiguës.</p> <p>Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de construction dont la surface est inférieure à 35 m<sup>2</sup> en UA / 25 m<sup>2</sup> UB,</li> <li>- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.</li> </ul>	<p><b>Proposition de modification à apporter en rouge ci-dessous</b></p> <p><b>UA8 et UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>La distance horizontale entre 2 nouvelles constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de construction dont la surface est inférieure à 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>- de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.</li> </ul>
--	---





## 5 Préciser les règles relatives aux aspects extérieurs, en particulier les clôtures (article 11)

### 5.1 Constats et justifications

L'article 11 du règlement concerne les aspects extérieurs des constructions, les volumes et terrassements, l'aspect des façades et revêtements, les toitures et les clôtures.

Le règlement en vigueur renvoie à des recommandations contenues dans une annexe du règlement qui n'a pas de valeur réglementaire. Il convient de clarifier cet aspect dans le règlement (point 5.2.1 ci-dessous).

Par ailleurs, la commune a pris une délibération (date ?) pour soumettre les clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de pouvoir faire opposition à l'édification d'une clôture qui ne respecterait pas les règles du PLU.

Actuellement le règlement du PLU ne contient pas de règles relatives aux clôtures mais seulement le renvoi à des recommandations. Aussi, il est proposé de compléter les règles du PLU relatives aux caractéristiques des clôtures pour les zones UA, UB (point 5.2.2 ci-dessous).

### 5.2 Proposition d'évolution du règlement

5.2.1 Préciser la règle générale pour l'article 11 de toutes les zones du PLU

PLU en vigueur approuvé les 5 mai et 20 octobre 2011 :	Extrait du règlement du PLU après modification :
<p>UA11, UB11, UL11, UZ11, AU11, A11, N11 : Aspects extérieurs</p> <p><u>1- Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.</p> <p><u>2- Aspect des façades et revêtement</u> Cf. annexe architecturale.</p> <p><u>3- Toitures</u> Cf. annexe architecturale.</p> <p><u>4- Clôtures</u> Cf. annexe architecturale.</p>	<p>UA11, UB11, UL11, UZ11, AU11, A11, N11 : Aspects extérieurs</p> <p><u>1- Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.</p> <p><u>2- Aspect des façades et revêtement</u> Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.</p> <p><u>3- Toitures</u> Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.</p> <p><u>4- Clôtures</u> Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.</p>

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

Berger  
Levraut


ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE



### 5.2.2 Préciser la règle des clôtures pour les zones UA et UB

<p>PLU en vigueur approuvé les 5 mai et 20 octobre 2011 :</p>	<p><b>Extrait du règlement du PLU après modification :</b></p>
<p>UA11, UB11 4 - Clôtures Cf. annexe architecturale.</p>	<p>UA11, UB11 : Aspects extérieurs 4- Clôtures Les clôtures ne sont pas obligatoires.  Le cas échéant, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.  <u>Les clôtures implantées en bordure des voies :</u>  Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de haies vives d'essences locales non opaques (éviter thuyas, laurier, aucubas...) pour une hauteur maximale de 1,50 mètre sur rue plantée en recul de la ligne de propriété,</li> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,50 mètre sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...),</li> <li>- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,50 mètre de hauteur sur rue, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...) plantée en recul de la ligne de propriété.</li> </ul>

	<p>La hauteur des éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,50 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.  Les clôtures et haies ne doivent pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.  <u>Les clôtures implantées en limite séparative :</u>  Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de haies vives d'essences locales non opaques (éviter thuyas, laurier, aucubas...) pour une hauteur maximale de 1,80 mètre plantée en recul de la ligne de propriété,</li> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,45 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie pour une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaques (éviter thuyas, laurier, aucubas...),</li> <li>- soit d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non opaque (éviter thuyas, laurier, aucubas...) plantée en recul de la ligne de propriété.</li> </ul> <p>Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra aussi se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.</p>
--	---

Envoyé en préfecture le 12/01/2022  
 Reçu en préfecture le 12/01/2022  
 Affiché le   
 ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE

## 6 Préciser l'article 13 de la zone UB

### 6.1 Constats et justifications :

L'article 13 du règlement est dédié au traitement des espaces libres.

Dans le PLU en vigueur, pour la zone UB, l'énoncé d'une règle générale « les nouvelles plantations doivent être d'essence locale » est complété par un renvoi au contenu d'un catalogue réalisé par les services de l'agglomération disponible en mairie.

Cette disposition n'a pas de valeur réglementaire puisqu'elle fait référence à des règles ou des recommandations distinctes du règlement du PLU.

Pour mémoire, dans toutes les autres zones du PLU (UB, UL, UZ, 1AU, A, N) l'article 13 n'est pas réglementé.

#### Règlement du PLU en vigueur

##### UB13 : Espaces libres

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, telles qu'identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

### 6.2 Proposition d'évolution du PLU

Pour lever toute ambiguïté sur le contenu réglementaire à respecter, il est proposé de préciser l'article 13 pour la zone UB.

#### Proposition de modification à apporter en rouge ci-dessous

##### UB13 : Espaces libres

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées (**pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer** au document réalisé par PMA « le catalogue des plantes autochtones » et disponible à la mairie).

## 7 Des évolutions correspondant à des mises à jour du PLU

7.1 **Règlement : le remplacement de la surface hors œuvre nette (SHON) pour la surface de plancher**

7.2 **Annexes : la suppression de la servitude d'utilité publique « bois et forêts soumises au régime forestier ».**

2021/224

Envoyé en préfecture le 12/01/2022

Reçu en préfecture le 12/01/2022

Affiché le

Bersier  
Levrault

ID : 025-212500482-20211215-2021DELIB39-DE



## 8 Incidences sur l'environnement des modifications du PLU :

Les évolutions proposées ne modifient pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 9 du rapport de présentation du PLU en vigueur, p. 250 (approuvé par délibérations des 12 mai et 20 octobre 2011).

### **La consommation d'espace :**

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

### **La biodiversité, les milieux naturels remarquables et les paysages :**

Les modifications du PLU ne concernent pas de zones de statut réglementaire de type APB, réserves, site NATURA 2000, ZNIEFF.

### **Incidences sur les servitudes d'utilité publique :**

Les modifications apportées au PLU n'affectent pas les servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire de la commune de Bavans.

