



# HAUTEROCHE

## COMMUNE HISTORIQUE DE

# CRANÇOT

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## NOTICE DE PRÉSENTATION

### NOTIFICATION ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,	P.L.U. approuvé le : Révisions simplifiées n°1 à 5 le : Révisions simplifiées n°6 à 11 le : Modification n°1 le : Modification simplifiée n°1 le : Modif. simplifiée n°2 prescrite le :	06/12/2004 31/05/2007 01/07/2010 01/07/2010 01/07/2010 10/11/2020
Le,  Le Maire,	Notification aux PP le : Saisine MRAE le : Mise à disposition du public du : au :	
Pour copie conforme,  Le Maire,	Modification simplifiée n°2 approuvée le :	



**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme

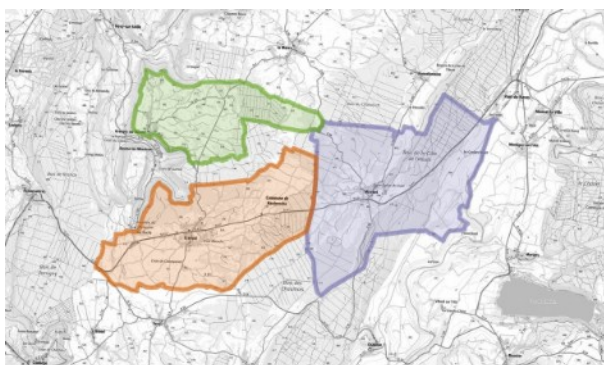
# Table des matières

<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b> .....	<b>3</b>
<b>CADRE RÉGLEMENTAIRE</b> .....	<b>7</b>
<b>HISTORIQUE DU P.L.U.</b> .....	<b>8</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2</b> .....	<b>9</b>
Le projet à l'origine de la modification.....	11
<b>A. Les modifications envisagées du règlement et leurs justifications</b> .....	<b>12</b>
1. Modifications à effectuer et justifications.....	12
2. L'évolution du règlement de la zone AU.....	12
2.1. Caractéristiques de la zone AU (article AU0).....	12
2.2. Les articles AU1 et AU2.....	13
2.3. La mise à jour du plan de zonage (lettrage AUm permuté en AUh).....	14
3. La définition d'une O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur AUh.....	17
4. Incidences sur l'environnement / contraintes et enjeux du site.....	20
4.1. Démarche et méthode.....	20
4.2. Consommation d'espace agricole ou naturel.....	21
4.3. Assainissement et eaux pluviales.....	21
4.4. Eau potable : qualité, ressources, réseau.....	21
4.5. Accès, sécurité et nuisances.....	21
4.6. Servitudes.....	21
4.7. Paysages et points de vue.....	21
4.8. Environnement, espaces naturels et agricoles.....	21
4.9. Déplacements / mobilité.....	22
Conclusion.....	22
<b>B. Modifications apportées consécutivement à la consultation des personnes publiques et du public</b> .....	<b>23</b>
<b>PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU P.L.U. - CONCLUSION</b> .....	<b>24</b>
<b>ANNEXE – EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b> .....	<b>25</b>

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Crançot est une commune rurale située sur le premier plateau, dans le département du Jura, dans la région Bourgogne-Franche-Comté, à environ une douzaine de kilomètres à l'Est de Lons-le-Saunier et à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Champagnole.

Depuis janvier 2016, la commune devient commune déléguée (chef-lieu) au sein de Hauteroche (commune nouvelle) et la commune nouvelle de Hauteroche est créée en lieu et place des communes de Crançot, de Granges-sur-Baume et de Mirebel devenues déléguées.



Crançot comptait 605 habitants (INSEE 2013) ce qui représente 63 % de la population de Hauteroche qui comptait 951 habitants en 2021, répartis sur un territoire communal d'une superficie de 1437 hectares (3893 ha pour la commune nouvelle).

La commune est traversée par la RD471 qui met en relation Lons-le-Saunier et Champagnole et au-delà le département du Doubs jusqu'à Chaffois, à proximité de Pontarlier.

Crançot (Hauteroche) appartient à la Communauté de Communes de Bresse Haute Seille, qui regroupe 54 communes pour un total de 19411 habitants. Hauteroche est la 4ème commune de l'intercommunalité avec un poids démographique de 5 %. Elle fait partie des communes de grande taille de l'intercommunalité, qui comporte 39 collectivités de moins de 500 habitants.

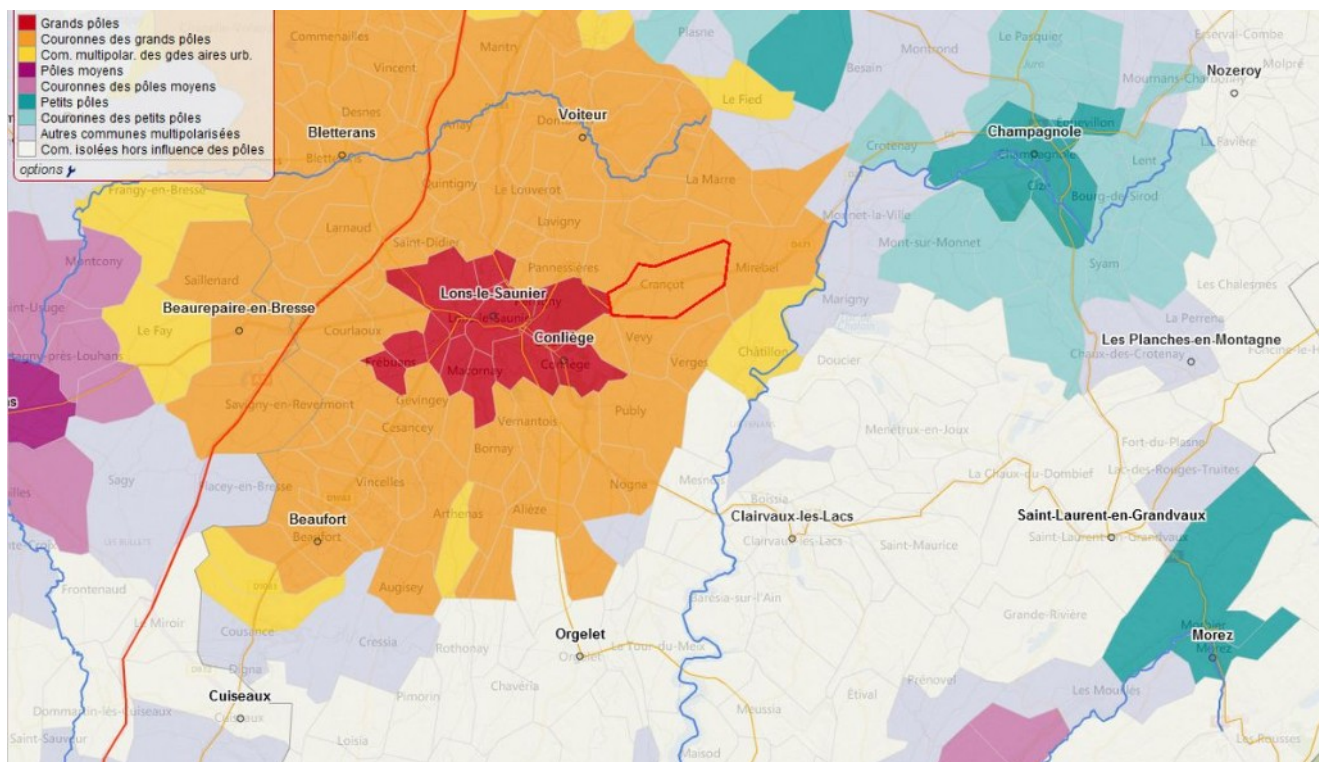
En matière de planification du développement, le territoire de Crançot est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme approuvé le 6 décembre 2004.

Ce document est en cours de révision générale.

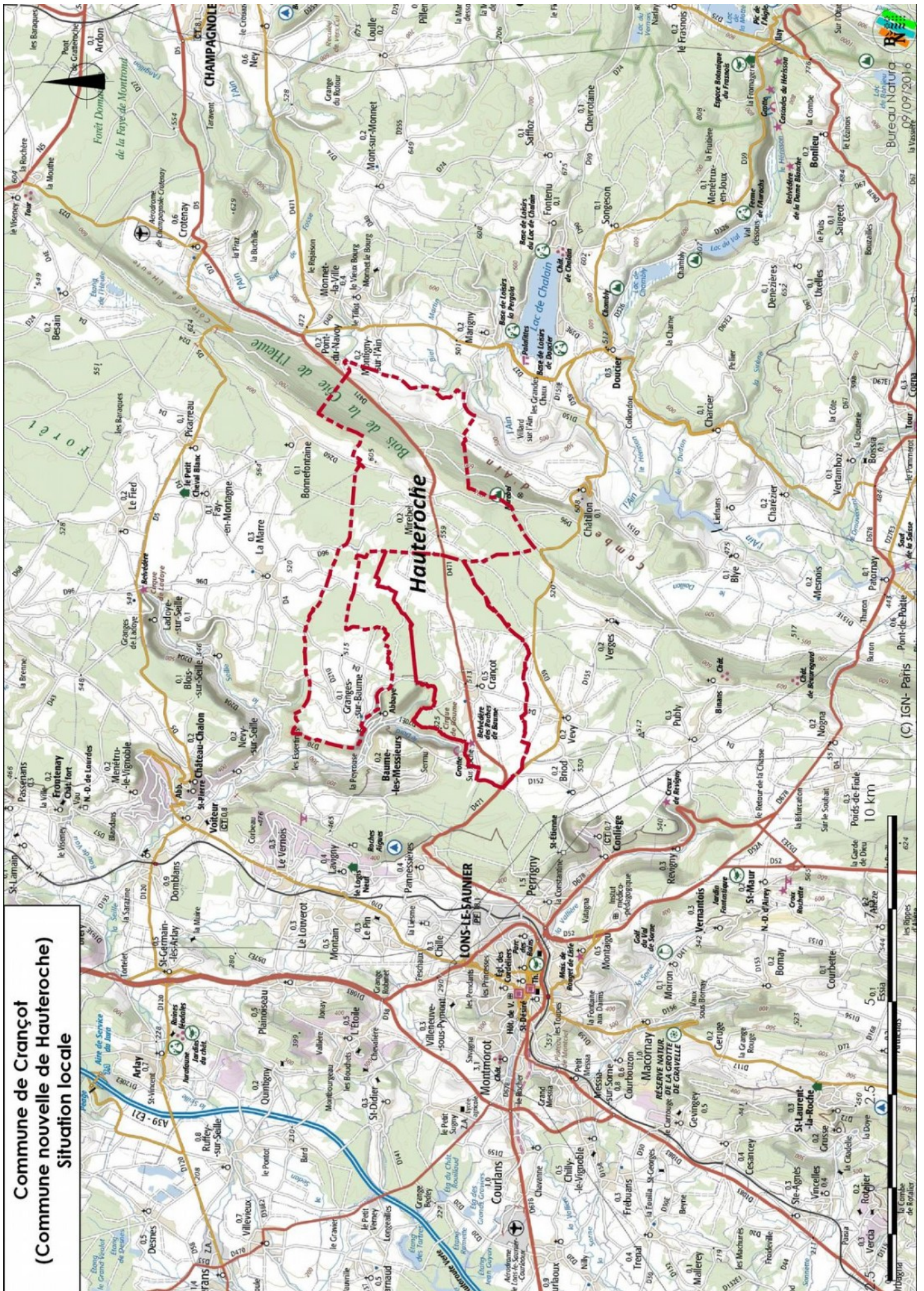
Le S.CO.T. du Pays Lédonien est également en cours de révision.

Fonctionnellement, Crançot est une commune couronne des grands pôles (Lons-le-Saunier), d'après la typologie communale INSEE.

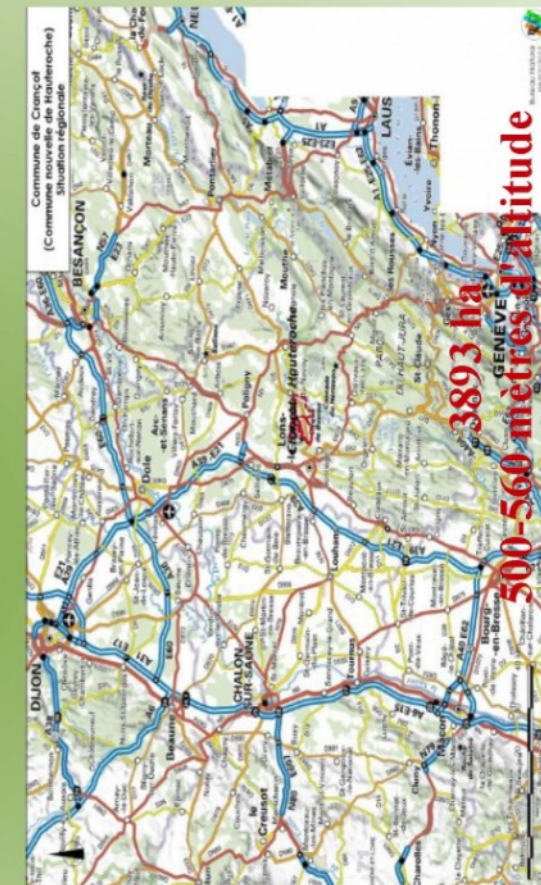
nom_membre	pmun_2020	ptot_2020	Part (%)
Bletterans	1446	1465	7,6 %
Domblans	1232	1264	6,5 %
Arlay	1227	1249	6,5 %
<b>Hauteroche</b>	<b>951</b>	<b>976</b>	<b>5,0 %</b>
Commenailles	890	905	4,7 %
Voiteur	746	777	3,9 %
Sellières	744	753	3,9 %
Ruffey-sur-Seille	734	749	3,9 %
Villeveux	712	732	3,8 %
Larnaud	603	616	3,2 %
Chapelle-Voland	602	609	3,2 %
Plainoiseau	528	540	2,8 %
Nance	519	530	2,7 %
Montain	509	533	2,7 %
Chaumergy	482	498	2,5 %
Desnes	481	487	2,5 %
Mantry	454	466	2,4 %
Vincent-Froideville	394	397	2,1 %
Lavigny	378	382	2,0 %
Cosges	364	370	1,9 %
Passenans	345	351	1,8 %
Relans	341	345	1,8 %
La Marre	338	352	1,8 %
Le Vernois	308	318	1,6 %
Quintigny	248	254	1,3 %
Vers-sous-Sellières	238	240	1,3 %
Toulouse-le-Château	221	224	1,2 %
Rye	218	223	1,1 %
Lombard	211	216	1,1 %
Le Louverot	211	223	1,1 %
Nevy-sur-Seille	205	215	1,1 %
Fontainebrux	202	212	1,1 %
Frontenay	172	177	0,9 %
Menétrou-le-Vignoble	159	161	0,8 %
Château-Chalon	146	152	0,8 %
La Chassagne	119	121	0,6 %
Saint-Lamain	115	119	0,6 %
Les Deux-Fays	106	107	0,6 %
Blois-sur-Seille	105	106	0,6 %
Bonnefontaine	104	104	0,5 %
Champrougier	101	104	0,5 %
Recanoz	90	92	0,5 %
Le Villey	89	89	0,5 %
Foulénay	84	84	0,4 %
La Charme	68	68	0,4 %
Sergenaux	65	68	0,3 %
Bois-de-Gand	57	58	0,3 %
Francheville	55	56	0,3 %
Ladoye-sur-Seille	52	55	0,3 %
Les Repôts	52	52	0,3 %
Sergenon	52	53	0,3 %
La Chaux-en-Bresse	39	40	0,2 %
Chemenot	37	38	0,2 %
Chêne-Sec	36	36	0,2 %
<b>TOTAL :</b>	<b>18985</b>	<b>19411</b>	<b>100,0 %</b>



Le grand pôle le plus proche est celui formé par Lons-le-Saunier et les communes de sa première couronne. Notons aussi les petits pôles de Champagneole et de Poligny dans le secteur.



# Fiche d'identité communale et chiffres clés – HAUTEROUCHE



**Nb. pers./ménage**      **2007**      **2017**

2,40                      2,10

- **Activités** : ICE 2017 (nb. emp/100 actifs) = 80,6 (ICE 2007 : 66,2) – 323 emplois en 2017
- Nb. établissements : 76 (hors agriculture) – 257 salariés / 66 non salariés
- Nb. exploit. agricoles : 8 en agriculture conventionnelle + activité viticole + JuraBétail / Evajura
- 90 actifs (22,5 %) sur 400 vivent et travaillent sur place

Population	2007	2012	2017
	844	970	951 (sdc)
Tx. crce.	+2,8 %/an	-0,4 %/an	
Logements	2007	2017	
Tous	437	511	+74
Résid.I	330	430 (84,0%)	+100
Résid.II	55	61 (11,9%)	+6
Vacants	31	21 (4,0%)	-10
Appart.	44	72 (14,0%)	+28
Locatif	52 (14,8%)	88 (20,5%)	+36
dont HLM	5 (1,4%)	13 (3,0%)	+8

Seuil fluidité marché (6-7%) <=> 31-36 logts. vacants  
 Potentiel logts. vacants : - non - (diff. avec seuil fluidité)

## Contraintes, enjeux, sensibilités :

- Localisation favorable par rapport axes circulation et pôles urbains
- Situation pôle de proximité SCOT
- Emplois et services présents sur place
- Pas d'enjeux environnementaux forts sur territoire (absence ZNIEFF, N2000...), mais proximité reculées Baume-les-Messieurs avec N2000 et ZNIEFF / riche maillage bocager à préserver
- Petit patrimoine lithique du premier plateau (murs de pierre sèche...)
- Qualité de vie (peu de nuisances...)
- Importance du poids de l'agriculture (économie, paysage), enjeu préservation terres et activité agricoles
- Très peu de vacance du parc de logements
- Trame verte et bleue : prairies, réseau bocager, grands ensembles boisés
- 1 Station d'épuration de capacité suffisance : 309 / 600 eqh

# CADRE RÉGLEMENTAIRE

## Modification du plan local d'urbanisme<sup>2</sup>

### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions**.

### Article L153-37

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 L153-38

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 L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

### Article L153-40

**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.

## Sous-section 1 : Modification de droit commun

### Article L153-41

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.

[...]

## Sous-section 2 : Modification simplifiée

### Article L153-45

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 L153-46

<sup>2</sup>Révision du plan local d'urbanisme

Note (articles L153-31 et L153-34) la révision ou la révision dite allégée du P.L.U. sont engagées lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (révision générale), ou seulement (révision allégée), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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 instituée.

#### Article L153-47

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 L153-48

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.

## HISTORIQUE DU P.L.U.

Le P.L.U. de **Crançot** a été approuvé le **29 janvier 2004**.

Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

P.L.U. approuvé le :	06/12/2004
Révisions simplifiées n°1 à 5 le :	31/05/2007
Révisions simplifiées n°6 à 11 le :	01/07/2010
Modification n°1 le :	01/07/2010
Modification simplifiée n°1 le :	01/07/2010
<b>Modif. simplifiée n°2 prescrite le :</b>	<b>10/11/2020</b>

Une délibération prescrivant la modification simplifiée n°2 du P.L.U. a été prise le **10/11/2020**.



## OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Les zones AU du P.L.U. en vigueur constituent des zones ouvertes à l'urbanisation. Le secteur AUm, délimité Route de la Marre, site d'implantation de l'APEI de Crançot<sup>3</sup>, permet l'accueil d'équipements médicaux – sociaux. Il était notamment destiné à permettre de futures extensions de l'APEI, ou d'équipements médicalisés similaires, ou en lien direct ou indirect avec cet établissement.

La procédure de modification simplifiée, décidée conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme doit ainsi permettre d'accueillir au sein de l'actuel secteur AUm du P.L.U. des installations d'habitation ou d'hébergement qui ne soient pas nécessairement médicalisées. En effet, la commune souhaite pouvoir accueillir une structure non médicalisée d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées autonomes (type résidence seniors pour personnes en perte d'autonomie relative).

En outre, il apparaît que cette destination de construction, qui avait été définie lors de la révision simplifiée du 22/01/2013 dans le règlement du secteur AUm, est illégale suite à la modernisation du code de l'urbanisme. Cette destination qui n'a pas de support réglementaire doit par conséquent être corrigée.

L'évolution démographique de la commune, notamment le vieillissement de la population, nécessite de prendre en compte les trajectoires résidentielles de cette population qui prend peu à peu de l'importance, afin de proposer aux habitants souhaitant continuer à résider à Hauteroche, des structures d'hébergement et de logement adaptées à leur situation.

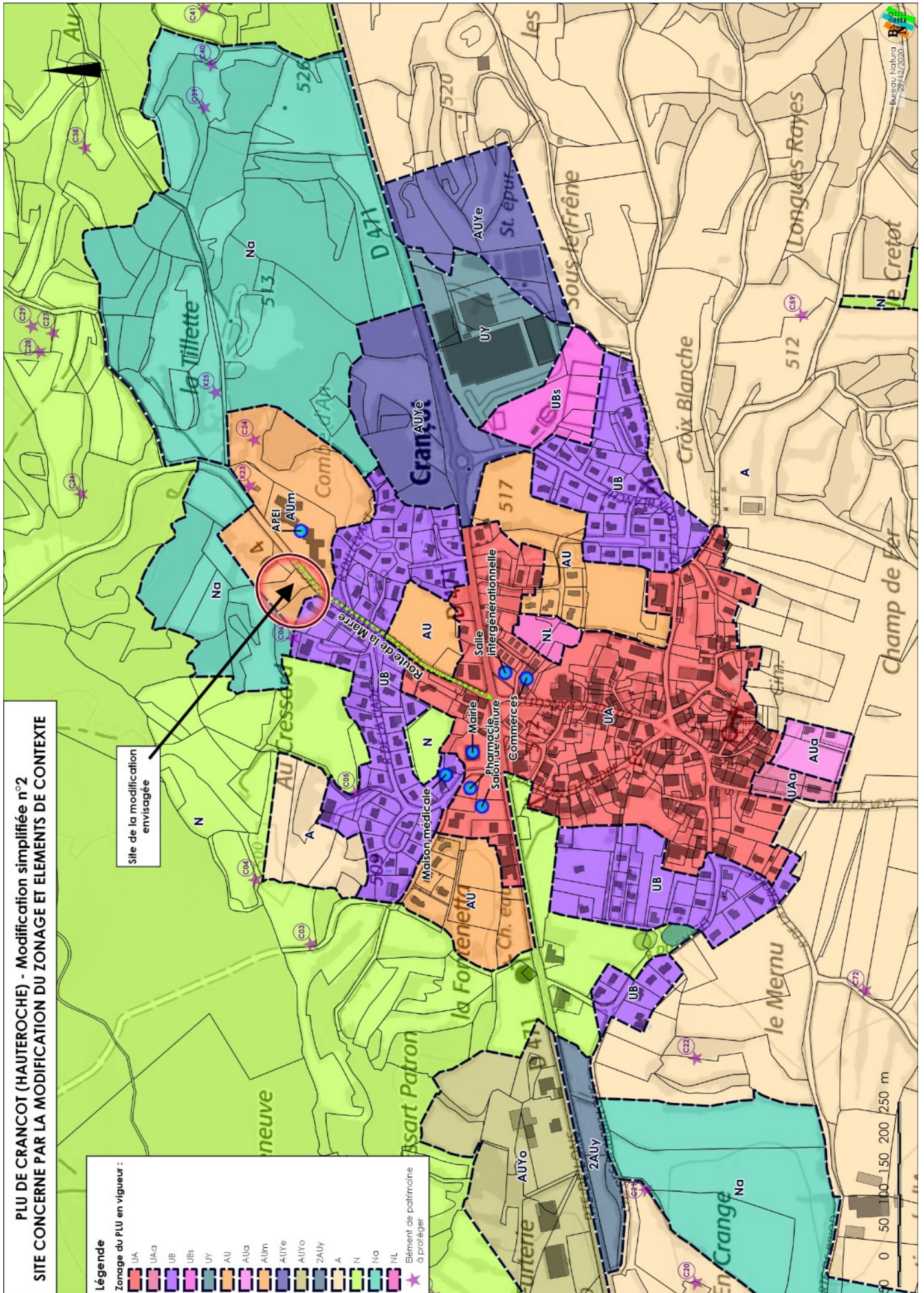
**Afin de permettre cette évolution, le secteur AUm concerné par le projet, situé de part et d'autre de la Route de la Marre, sera classé en secteur AUh, qui permettra l'implantation d'une résidence senior, et dont la présence ne remet pas en cause le principe initial du P.L.U. ayant conduit à la création du secteur AUm. Une O.A.P. devra en outre être créée sur les terrains reclassés en AUh.**

Il convient en outre de suspendre l'aménagement du reste du secteur AUh, pour sa partie non urbanisée, en application des articles L151-41\_5° et R151-32 du Code de l'urbanisme. En effet, l'urbanisation de ces autres secteurs (au Nord de la Route de la Marre et du projet de résidence seniors, et à l'Est de l'actuelle APEI ne se justifie pas par un caractère d'urgence dans le cadre de la modification simplifiée. Le P.L.U. étant actuellement en cours de révision générale, l'urbanisation de ces secteurs se fera dans ce cadre et les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation une fois le nouveau P.L.U. approuvé.

La modification envisagée ne porte pas atteinte à une protection ou au P.A.D.D., et modifie la partie littérale du règlement, et nécessite une mise à jour de sa partie graphique sur le secteur AUm qu'il est projeté de renommer en secteur AUh. Le périmètre établi en application de l'article L151-41\_5° doit également figurer sur les documents graphiques en application de l'article R151-32. Cette modification ne majore ni ne diminue les possibilités de construire et entre par conséquent dans le champ de la modification simplifiée.

Localisation du secteur AUm (voir en page suivante).

<sup>3</sup> L'APEI est un foyer d'accueil spécialisé / Foyer de vie pour adultes handicapés.



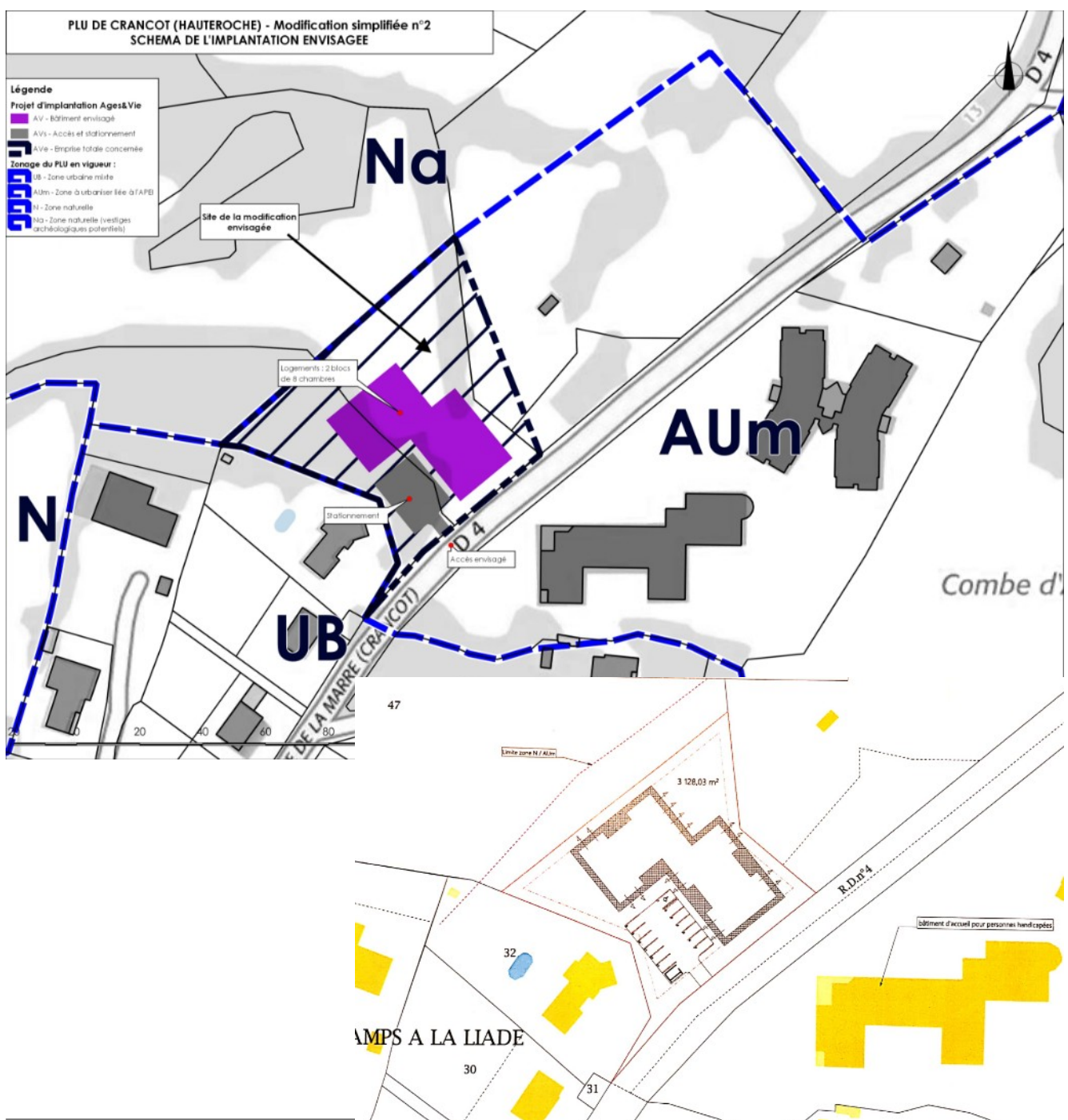
## Le projet à l'origine de la modification

Il s'agit d'un établissement porté par Ages&Vie, dont le siège se situe dans le Doubs. L'établissement porte sur 2x8 chambres en colocation accompagnées d'espaces de vie collectifs et de deux auxiliaires de vie logés sur place. Le public cible est constitué de personnes âgées en perte d'autonomie (GIR2-3-4), ne nécessitant toutefois pas de suivi médicalisé. Le concept de ce type de résidence est explicité en détail sur le site de la société (<https://agesetvie.com/>).

La commune de Crancot, en tant que pôle de services de proximité, notamment doté d'une maison médicale, est toute indiquée pour accueillir un établissement de ce type, qui répond également à un besoin local avec le vieillissement observé de la population du secteur, en recherche de lieux d'habitat fonctionnels, à proximité de leur domicile actuel devenu inadaptable avec l'âge. Ce projet présente donc pour la commune et le secteur un intérêt général marqué.

Le centre du village sera facilement accessible, y-compris à pied, la commune ayant procédé à des aménagements piétonniers et de sécurité le long de la Route de la Marre.

L'implantation de la structure occupera près du tiers de la partie de l'actuel secteur AUm située au Nord de la Route de la Marre (9,8 % de l'ensemble du secteur AUm actuel).



## A. Les modifications envisagées du règlement et leurs justifications

### 1. Modifications à effectuer et justifications

La modification simplifiée porte ainsi sur :

- la suppression du caractère "médicalisé" du secteur AUm, illégale,
- son reclassement en secteur AUh autorisant la destination "habitation" et les "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (CINASPIC),
- la définition d'une O.A.P. sur le futur secteur AUh, obligatoire au titre de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme pour une zone AU ouverte à l'urbanisation,
- la définition d'un périmètre d'attente d'aménagement, en application de l'article L151-41, pour une durée maximale de 5 ans, ou jusqu'à l'approbation de la révision générale du P.L.U. en cours, sur la partie non concernée par le projet de résidence senior, au Nord de la Route de la Marre, et au Sud de la Route de la Marre, sur la partie Est en extension de l'APEI.

*A noter : la destination de construction "habitation" comprend les sous-destinations "logement" et "hébergement", qui visent plus spécifiquement les structures de l'APEI et de la structure d'accueil pour seniors envisagée.*

*Les CINASPIC visent, entre autres, les sous-destinations, "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale".*

Article L151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

[...]

Article R151-32 :

Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs délimités en application du 5° de l'article [L. 151-41](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le règlement littéral constitue la pièce n°3 du P.L.U. en vigueur. La pièce n°4.2 constitue la partie graphique du règlement (plans de zonage), représentant la partie centrale de la commune et incluant le secteur AUm.

Il n'existe pas d'O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans le P.L.U. de Crançot, une pièce supplémentaire "O.A.P." sera par conséquent ajoutée au document d'urbanisme.

Pour la pièce n°3, la modification porte uniquement sur la zone AU, et plus spécifiquement son article AU0, qui définit la zone et les caractéristiques du secteur AUm, ainsi que sur les articles AU1 et AU2, qui donnent les règles applicables au secteur AUm.

Pour la pièce n°4.2., le lettrage AUm doit être remplacé par le nouveau lettrage AUh, et le périmètre au titre de l'article L151-41\_5° reporté.

La pièce O.A.P. encadrera l'organisation d'ensemble du nouveau secteur AUh.

Les modifications envisagées sont détaillées et explicitées ci-dessous.

## 2. L'évolution du règlement de la zone AU

### 2.1. Caractéristiques de la zone AU (article AU0)

*(le règlement complet de la zone AU, incluant les modifications envisagées, est inséré en annexe de la présente notice)*

La zone AU se définit au titre de l'article AU0 comme "une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation", qui "compte-tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone", a pour vocation "d'accueillir, dès à présent, une urbanisation".

**Le secteur AUm** y-est décrit comme ayant pour vocation "l'accueil d'équipements médico-sociaux".

Il était défini à l'origine pour accueillir l'APEI ainsi que ses extensions ou des projets en lien avec la vocation de cet établissement.

Le secteur accueille de nos jours d'ores et déjà l'APEI en partie Sud de la Route de la Marre. La partie Nord, objet de la présente modification n'est pas encore bâtie, les projets d'extension de l'APEI à court terme se portant plutôt sur la partie Sud du secteur, sur l'arrière de l'APEI.

Compte-tenu de l'évolution prévue le secteur **AUm** sera renommé en secteur **AUh** à l'article AU0.

Il sera précisé que le secteur AUh intègre un **périmètre délimité en application de l'article L151-41\_5°** interdisant pour une durée maximale de 5 ans ou jusqu'à l'approbation d'une procédure d'évolution du P.L.U. l'autorisant, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 0 m<sup>2</sup>.

**Le secteur AUh** sera défini spécifiquement pour l'accueil de constructions dont la destination est ***l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***.

## 2.2. Les articles AU1 et AU2

- **L'article AU1** précise à son premier alinéa que la zone AU interdit les occupations et utilisations du sol à usage agricole "à l'exception de celles visées **en secteur AUm**". **AUm** doit ainsi être remplacé par **AUh** (pour mémoire, l'APEI héberge des personnes handicapées, à destination desquelles sont prévus des équipements du type mini-ferme pédagogique).

En outre, l'article AU1 interdit "**dans le secteur AUm** : toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles précisées à l'article AU2". Là encore **AUm** doit être remplacé par le nouveau libellé du secteur : **AUh**.

Il sera également ajouté la disposition : "En secteur AUh, en application de l'article L151-41\_5° du Code de l'urbanisme, au sein du périmètre délimité aux plans de zonage, pour une durée maximale de 5 ans, ou jusqu'à l'approbation d'une procédure d'évolution du P.L.U., toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 0 m<sup>2</sup> est interdite. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

- **L'article AU2** précise pour sa part les **seules constructions, destinations et usages admis en secteur AUm**, à savoir : celles "*liées et nécessaires aux équipements à vocation sociale et médicale : structures d'hébergement, locaux techniques et administratifs, logements du personnel indispensable au fonctionnement des équipements, tout équipement pouvant être utile aux soins des personnes accueillies dans les structures d'hébergement, les annexes nécessaires aux équipements à vocation médico-sociale et médicale telles que garages à vélos, mini-ferme thérapeutique et pédagogique*".

Cet alinéa de l'article AU2 sera réécrit afin de n'admettre que les destinations suivantes : "*constructions à usage d'habitation, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions annexes et installations directement liés à ces destinations*".

Il sera en outre précisé que le secteur AUh doit être compatible avec la l'OAP qui y-est définie dans le cadre de la présente modification simplifiée.

### 2.3. La mise à jour du plan de zonage (lettrage AUm permuté en AUh)

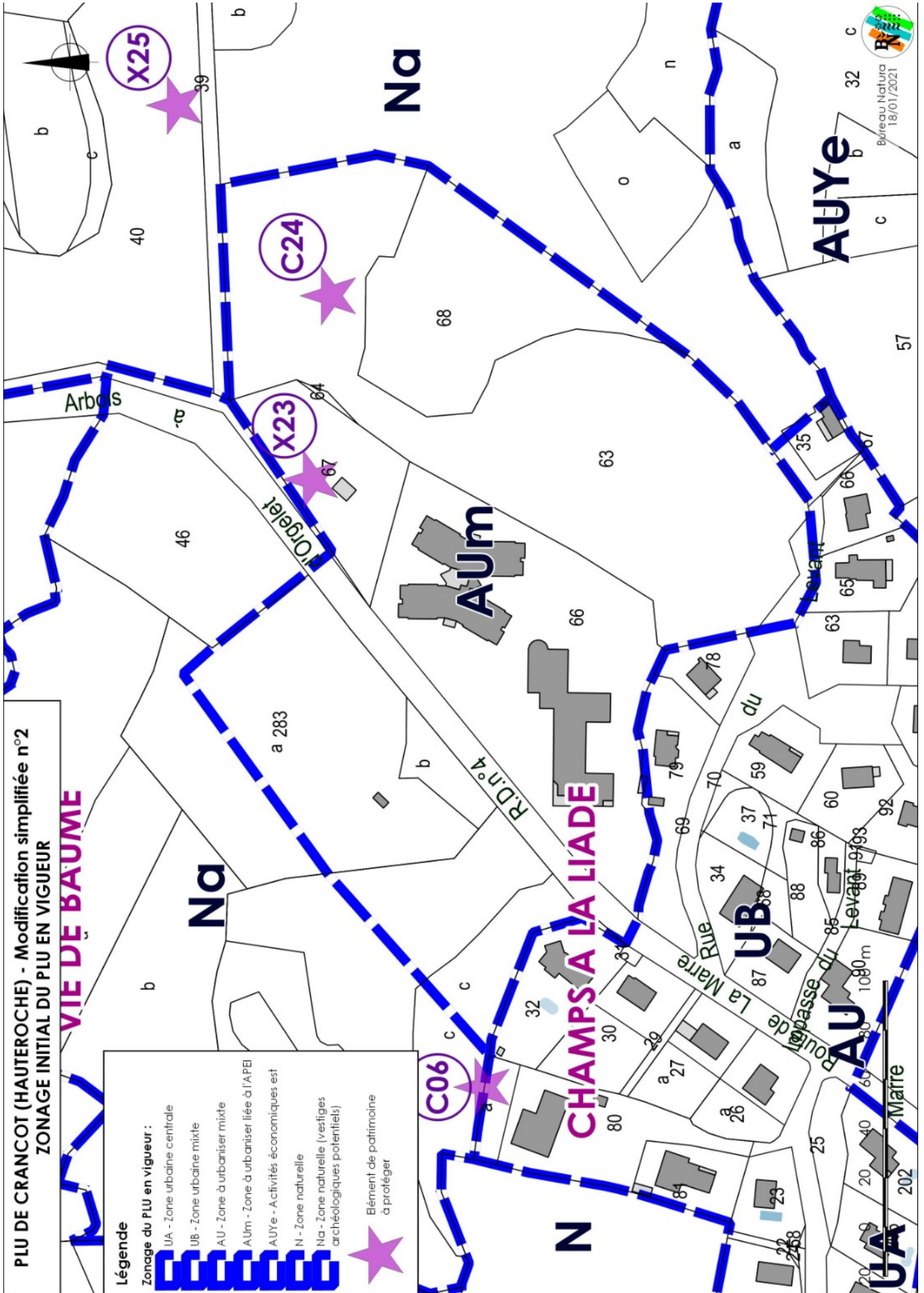
La mise à jour du plan de zonage découle du changement de lettrage entre le secteur initial AUm et le nouveau secteur AUh. Elle ne change pas les délimitations du secteur existant.

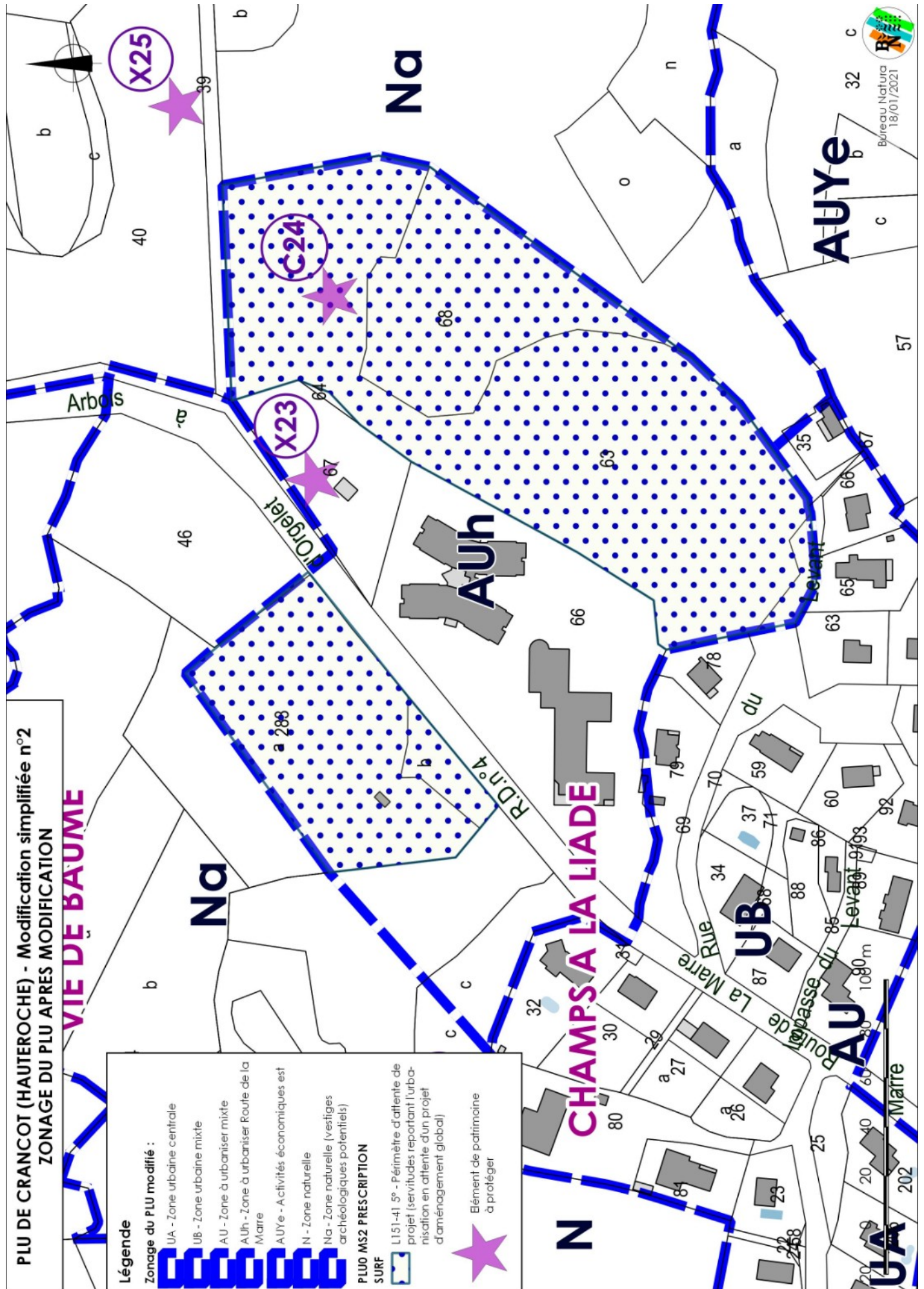
Le périmètre défini en application de l'article L151-41\_5° est reporté sur ce plan.

(Voir tableau récapitulatif et plans en pages suivantes).

A l'issue de la modification, les superficies portées au P.L.U. seront conformes au tableau ci-dessous :

<b>Légende</b>		<b>ZONES DU PLU EN VIGUEUR ET MODIFIE (PERMUTATION AUm=&gt;AUh))</b>		<b>SURFACE DES ZONES DU PLU EN VIGUEUR :</b>		<b>SURFACE DES ZONES DU PLU SUITE A LA MS n°2 :</b>	
	UA	UA :	20,85 ha.	UA :	20,85 ha.		
	UAa	UAa :	0,60 ha.	UAa :	0,60 ha.		
	UB	UB :	22,41 ha.	UB :	22,41 ha.		
	UBs	UBs :	2,01 ha.	UBs :	2,01 ha.		
	UY	UY :	4,17 ha.	UY :	4,17 ha.		
	AU	AU :	8,24 ha.	AU :	8,24 ha.		
	AUa	AUa :	0,91 ha.	AUa :	0,91 ha.		
	AUm=>AUh	AUm :	5,39 ha.	AUh :	5,39 ha.		<b>+/-0.00 ha</b>
	AUYe	AUYe :	9,39 ha.	AUYe :	9,39 ha.		
	AUYo	AUYo :	8,36 ha.	AUYo :	8,36 ha.		
	2AUy	2AUy :	1,74 ha.	2AUy :	1,74 ha.		
	A	A :	743,59 ha.	A :	743,59 ha.		
	N	N :	572,95 ha.	N :	572,95 ha.		
	Na	Na :	43,16 ha.	Na :	43,16 ha.		
	Nc	Nc :	16,93 ha.	Nc :	16,93 ha.		
	NL	NL :	0,55 ha.	NL :	0,55 ha.		
		<b>Bilan (par types) :</b>		<b>Bilan (par types) :</b>			
		Zones U :	50,04 ha.	Zones U :	50,04 ha.		
		Zones AU :	32,29 ha.	Zones AU :	32,29 ha.		
		Zones A :	775,88 ha.	Zones A :	775,88 ha.		
		Zones N :	633,60 ha.	Zones N :	633,60 ha.		
		<b>Total =====&gt;</b>	<b>1 461,25 ha.</b>	<b>Total =====&gt;</b>	<b>1 461,25 ha.</b>		
Etat au : 05/01/2021							







### 3. La définition d'une O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur AUh

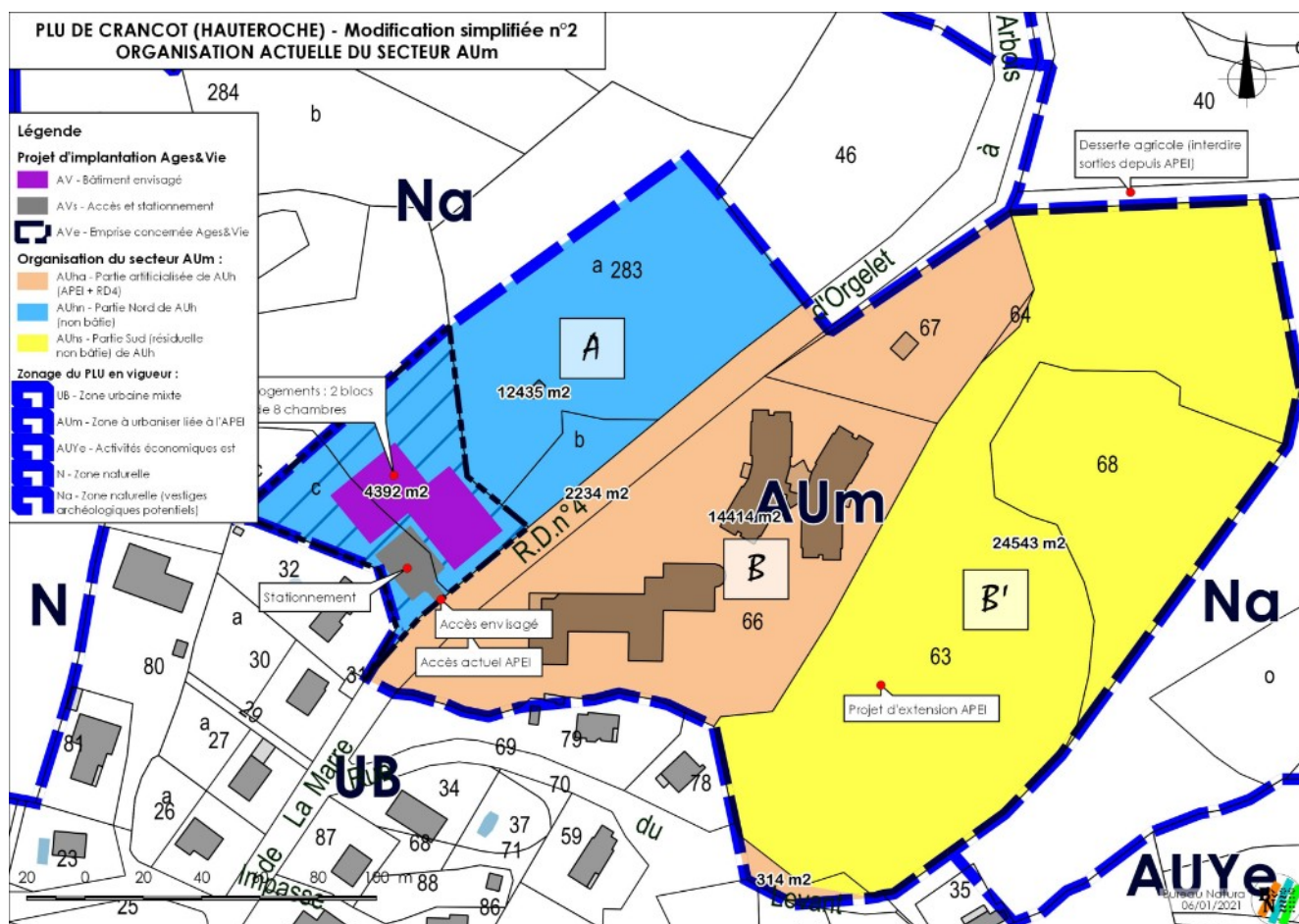
Le secteur AUm est ouvert à l'urbanisation (il a permis il y-a quelques années l'implantation d'une première tranche de l'APEI en B sur le plan ci-dessous), tout en étant dépourvu d'O.A.P.. La partie Sud est entièrement la propriété de l'APEI (=>emprises B et B', l'emprise B' devant accueillir une prochaine tranche de l'APEI). La définition d'une O.A.P. s'impose en application de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, l'enjeu étant notamment d'encadrer la partie Nord, en A, qui recevra dans les mois qui viennent la résidence senior (ainsi que d'éventuels développements ultérieurs en entrée Nord de Crançot).

Le secteur AUm totalise 5,39 ha, traversés par la RD4 / Route de la Marre.

Sur cet ensemble, 1,69 ha (31%) sont artificialisés (B) : il s'agit des emprises bâties et utilisées par l'APEI (1,44 ha), et des emprises de la RD4 et de voiries existantes.

La partie Sud totalise 3,90 ha (B+B').

La partie Nord (A) concernée par le projet de logements seniors totalise 1,24 ha dont 0,44 ha pour le projet en lui-même.



L'O.A.P. à définir doit tenir compte des bâtiments et infrastructures de l'APEI. Les 2,45 ha résiduels (B) sur l'arrière de l'APEI sont liés à cet établissement qui projette de s'y agrandir sur la parcelle 63.

Les enjeux d'aménagement sont, **pour la partie Sud (B+B')** : que les installations actuelles ou futures de l'APEI utilisent l'unique accès existant pour l'établissement au Sud, et qu'aucune sortie nouvelle ne soit créée sur la desserte agricole au Nord ou sur la Rue du Levant à la pointe Sud, ce qui est possible compte-tenu des dispositions du bâti sur les parcelles 66 et 67, et évitera de multiplier les accès et les risques de conflits d'usage en entrée d'agglomération.

#### **Pour la partie Nord (A) :**

**Desserte et densités :** Un accès unique peut être envisagé pour l'emprise (4400 m<sup>2</sup>) de la résidence seniors, compte-tenu de son caractère collectif et spécifique (nécessaire tranquillité et limitation des trafics). La densité résultante sur cette partie serait de 16 logts ou chambres, soit 35 logts/ha rapportés à l'emprise occupée. Les stationnements nécessaires à l'établissement seront réalisés sur cette même emprise.

Le reste de la parcelle 283 (8043 m<sup>2</sup>) devra s'organiser préférentiellement autour d'une voie de bouclage greffée sur la RD4, ou à défaut via un accès unique et une placette de retournement, qui permettront une mise en valeur du foncier disponible

et une densité minimale d'urbanisation (une densité moyenne brute de l'ordre de 12 logements/ha est envisagée), ce qui aboutira à une densité moyenne de 20 logts/ha pour cette partie du secteur AUm situé au Nord de la Route de la Marre. Concernant les cheminements doux, la commune a sécurisé l'année écoulée tout le linéaire jusqu'au centre du village. Le cheminement va à l'heure actuelle jusqu'à l'entrée de l'APEI et dessert en parallèle la future résidence seniors. Pour le futur, il conviendra de prolonger d'une cinquantaine de mètres l'existant pour atteindre l'accès de la partie située au Nord de la résidence seniors.

**Maîtrise des ruissellements** : Cette seconde partie, compte-tenu de son étendue, devra faire l'objet de mesures visant à sa neutralité sur le plan hydrologique avant et après urbanisation (gestion des eaux de ruissellement à la parcelle, et aménagements hydrauliques complémentaires si nécessaire pour restitution à débit régulé).

**Paysage** : Bien que situé en entrée Nord du village, le site présente une sensibilité modérée, car il est très cloisonné, et dominé par les imposants bâtiments de l'APEI. Il est marqué au Nord par un cloisonnement formé par la présence de haies champêtres. La première et la principale de ces haies en entrée se situe en limite Nord de la partie A et devra être conservée pour préserver le visuel actuel et intégrer le bâti futur.

L'O.A.P. du secteur AUh est présentée ci-dessous (légende), et en page suivante (carte).

**Légende:**

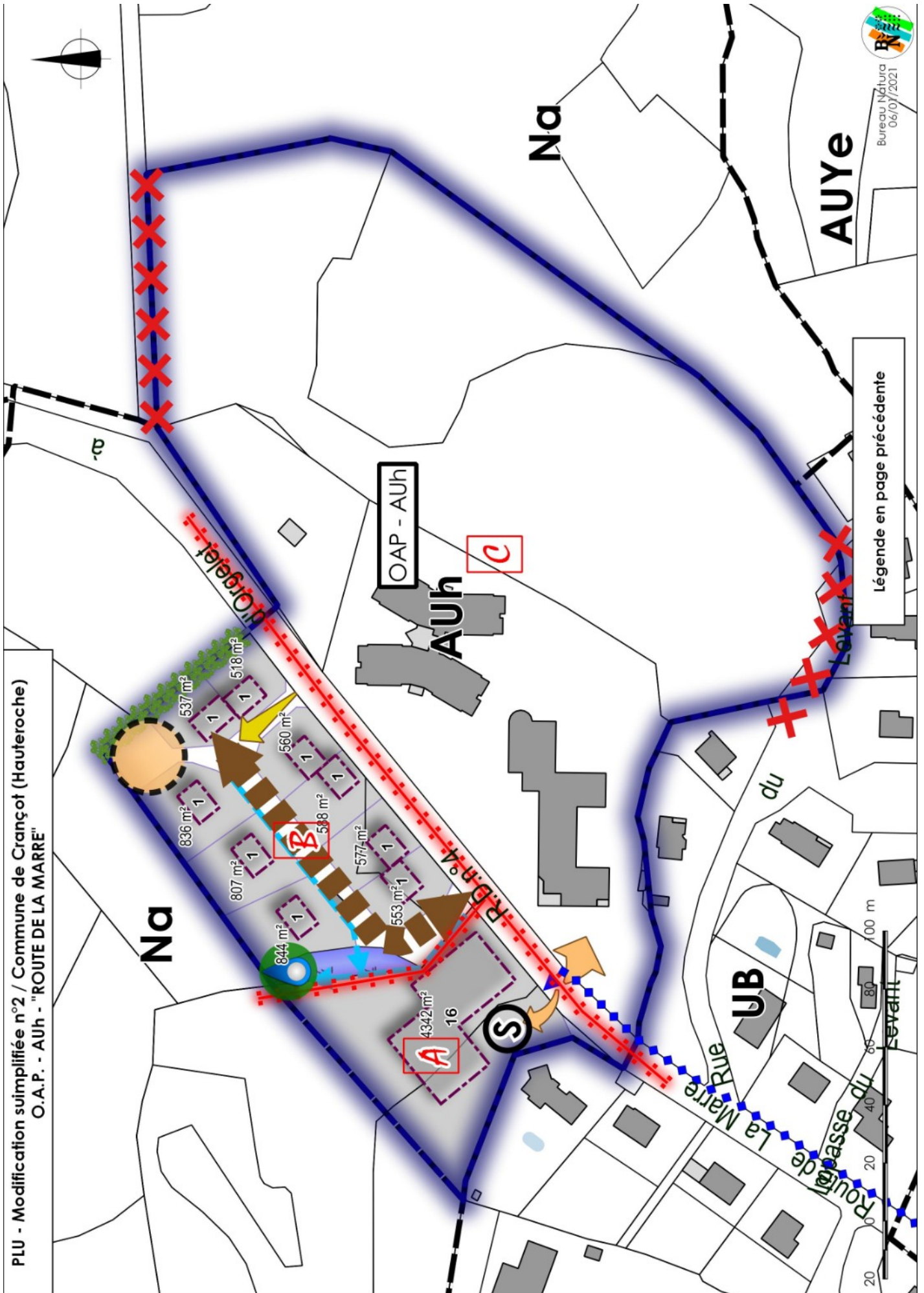
Secteurs d'aménagement : Les secteurs A et B concernent les emprises situées au Nord de la RD4. Le secteur A correspond à l'emprise prévue pour l'accueil de la résidence seniors. Le secteur B, au reste des terrains qu'il convient d'aménager rationnellement.  
La densité moyenne des secteurs A et B devra atteindre un minimum de 20 logts/ha (au moins 35 logts/ha pour la résidence seniors et au moins 12 logts/ha pour le secteur B).

**Orientations d'aménagement :**

	SEC-MS2 - Périmètre d'application de l'OAP		PS-MS2 - Limite de secteur d'aménagement (A et B au Nord de la RD4, C sur le secteur APEI)
	PI-MS2 - Parcellaire - découpage indicatif (et surface correspondante en m2)		VF-MS2 - Voirie de liaison principale mixte (modes doux + véhicules) à réaliser
	BI-MS2 - Bâti - organisation indicative (et nb. de logts. ou chambres en hébergement attendus)		A-MS2 - Accès unique à créer ou maintenir (obligatoire / pas de nouveaux accès)
	AHP-MS2 - Aménagements hydrauliques paysagers (obligatoire uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante / localisation et emprises indicatives)		AF-MS2 - Autre accès envisageable (facultatif)
	AHP-MS2 - Aménagements hydrauliques paysagés (facultatif / localisation indicative, uniquement si traitement à la parcelle insuffisant ou inefficace)		HC-MS2 - Haie champêtre à réaliser ou conserver
	S-MS2 - Stationnement à réaliser		NA-MS2 - Nouveaux accès directs interdits
	PR-MS2 - Placette de retournement à réaliser (obligatoire si absence de bouclage de la voirie sur RD4)		GER-MS2 - Gestion des eaux de ruissellement (localisation indicative, réalisation uniquement si traitement à la parcelle insuffisant ou inefficace et selon solution technique retenue)
			DDX0-MS2 - Cheminements doux existants

**Aménagements hydrauliques :** Le principe général prioritaire à respecter est une infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle. Si cette dernière est impossible ou insuffisante compte-tenu de la nature des sols, alors seront mis en place des aménagements à l'échelle de l'opération ou d'un groupe de constructions. Les techniques mises en œuvre sont à l'appréciation de l'aménageur. La localisation et les emprises des aménagements portés sur l'OAP sont indicatifs. Les localisations et dimensionnements des ouvrages seront à déterminer au vu d'une étude hydraulique permettant de garantir un débit régulé de 5 l/s/ha aménagé pour une pluie d'occurrence vicennale.

Desserte du secteur B : La zone sera desservie préférentiellement par une voirie de bouclage greffée sur la RD4, toutefois, une voirie en impasse avec placette de retournement pourra être envisagée si cette première solution n'est pas retenue.



## 4. Incidences sur l'environnement / contraintes et enjeux du site

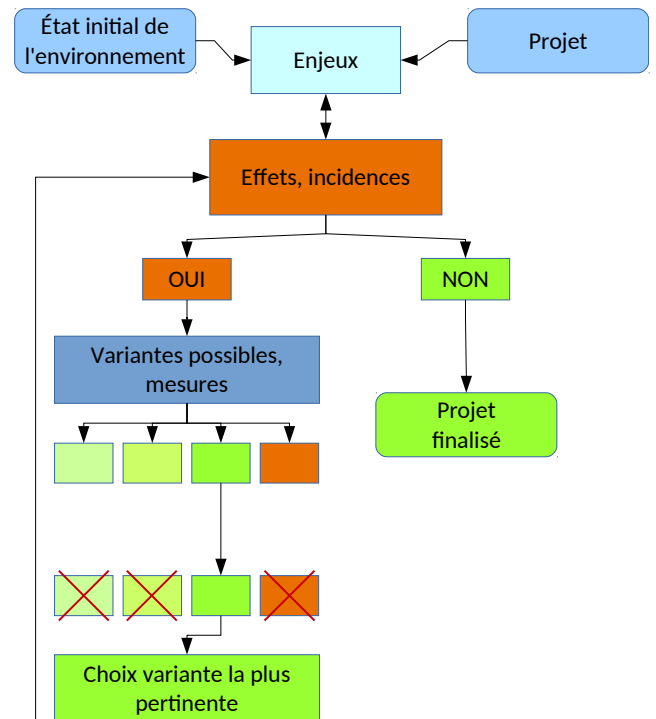
### 4.1. Démarche et méthode

La commune de Crançot / Hauteroche n'est pas directement concernée par la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire (carte ci-dessous). A ce titre, la modification simplifiée est soumise à une décision d'évaluation environnementale au cas par cas de la MRAE. Cette disposition a pour objet de garantir une bonne information du public sur le volet environnemental, et une prise en compte approfondie de cet aspect au regard du projet considéré.

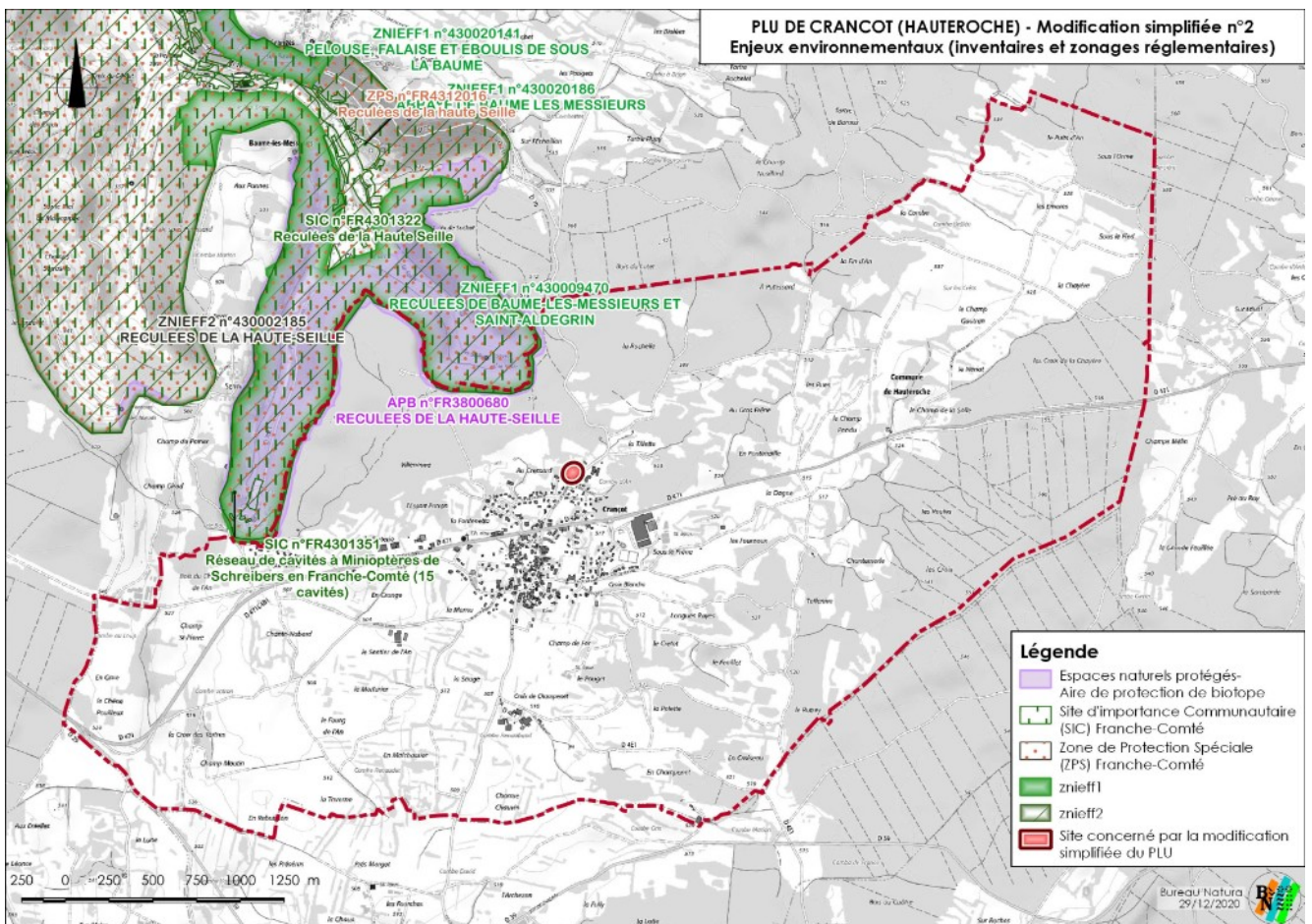
Dans le cadre du projet, une démarche dite itérative a été mise en place, adaptée au projet et à son site d'implantation (la modification porte sur une zone déjà constructible et n'entraîne aucun changement par rapport aux possibilités d'urbanisation du P.L.U. en vigueur, en substituant un type de construction à un autre), selon la forme suivante :

- analyse de l'environnement et de ses enjeux
- analyse du projet et de ses incidences sur différents thèmes
- évitement : modifications éventuelles du projet destinées à exclure ou réduire les incidences)
- recherche des variantes les plus pertinentes / affinage du projet et des mesures par itérations successives
- mise en place de mesures destinées à réduire ou compenser les incidences résiduelles
- proposition du projet final et mesures

La démarche s'intéresse aux effets de la procédure de reclassement du secteur AUm en secteur AUh.



**Démarche itérative d'adaptation du projet aux enjeux environnementaux**



La commune de Hauteroche n'est concernée par aucune protection ou inventaire. La carte précédente montre toutefois qu'elle domine les reculées de Baume-les-Messieurs, qui constituent un ensemble particulièrement riche et intéressant, incluant :

- ZNIEFF1 n°430009470 - RECULEES DE BAUME-LES-MESSIEURS ET SAINT-ALDEGRIN
- ZNIEFF2 n°430002185 - RECULEES DE LA HAUTE-SEILLE
- APB n°FR3800680 - RECULEES DE LA HAUTE-SEILLE
- S.I.C. n°FR4301322 - Reculées de la Haute Seille
- Z.P.S. n°FR4312016 - Reculées de la haute Seille

Le site ne se situe pas au sein d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité identifiés comme tels.

Les effets des modifications du zonage du P.L.U. en vigueur (portion du secteur AUm reclassé en AUh) sont déclinés ci-après.

#### **4.2. Consommation d'espace agricole ou naturel**

Sans effet. La modification n'offre pas de possibilités supplémentaires de consommation d'espace agricole ou naturel par rapport au P.L.U. en vigueur.

#### **4.3. Assainissement et eaux pluviales**

Sans effet. A noter que la station d'épuration communale offre des capacités largement suffisantes pour les 16 chambres prévues dans le projet (capacité nominale de la STEP de 600eqh pour une charge entrante de 309 eqh) ou pour des développements ultérieurs plus conséquents. La zone est d'ores et déjà équipée et l'établissement sera raccordé à la STEP.

L'imperméabilisation restera modérée compte-tenu du contexte peu dense du site d'implantation qui ménage des surfaces libres de tout aménagement importantes, que ce soit sur le site d'implantation ou ses abords directs.

A contrario, la définition de l'O.A.P. sera de nature à prendre en compte la problématique des eaux de ruissellement pour des aménagements neutres sur le plan hydrologique.

#### **4.4. Eau potable : qualité, ressources, réseau**

Sans effet. Raccordement Route de la Marre.

#### **4.5. Accès, sécurité et nuisances**

Sans effet. La Route de la Marre a fait l'objet de travaux de sécurisation et de piétonisation sur 2019-2020. A contrario, la définition d'une O.A.P. permettra de garantir de meilleures conditions de desserte et de sécurité, tout en promouvant les aménagements dédiés aux modes doux.

#### **4.6. Servitudes**

Sans effet.

#### **4.7. Paysages et points de vue**

Aucune modification des règles d'implantation ou d'aspect n'est prévue. La modification n'aura pas d'incidences supplémentaires par rapport au P.L.U. en vigueur. A contrario, la définition d'une O.A.P. permettra de protéger la haie champêtre présente en entrée de village.

#### **4.8. Environnement, espaces naturels et agricoles**

La modification simplifiée porte sur un secteur qui est déjà ouvert à l'urbanisation, elle est donc sans impact supplémentaire. Elle n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels ou l'agriculture (sont concernés des terrains en herbe sans intérêt écologique notable, non exploités par l'agriculture – ancien terrain d'agrément privé dans le prolongement du bâti de la Route de la Marre racheté par la commune).

#### 4.9. Déplacements / mobilité

Sans effet. La commune a par ailleurs mis en oeuvre des travaux de piétonisation et de sécurisation de la Route de la Marre qui rendent la situation meilleure que lors de l'approbation du P.L.U. en vigueur. Voir ci-dessus sécurité, accès et nuisances.

#### Conclusion

La modification n'entraîne aucun changement par rapport au P.L.U. en vigueur en termes d'incidences sur les milieux ou ressources naturelles, agricoles, ou les continuités écologiques. Elle concerne une zone à urbaniser existante du P.L.U. Le transfert de AUm à AUh n'aura pas d'effets dommageables pour les paysages ou l'environnement. A contrario l'OAP prévue encadrera l'urbanisation via des projets plus respectueux du site et de l'environnement.

La modification telle qu'elle est proposée ne nécessite aucune mesure compensatoire.

## **B. Modifications apportées consécutivement à la consultation des personnes publiques et du public**

La présente notice est communiquée (notifiée) aux personnes publiques associées.  
Elle est soumise à l'avis de la MRAE dans le cadre du cas par cas.  
Elle est ensuite soumise au public, accompagnée des avis reçus.

## PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU P.L.U. - CONCLUSION

La présente notice sera notifiée aux personnes publiques visées par le code de l'urbanisme.

Elle sera mise à disposition du public, accompagnée des avis rendus par les personnes publiques consultées sur le projet de modification simplifiée n°2, durant un mois. Le public en sera averti au moins 8 jours à l'avance.

A l'issue de la consultation du public, et compte-tenu des avis des personnes publiques consultées, le projet, sera le cas échéant modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques et des observations éventuelles du public.

Le projet pourra ensuite être approuvé par délibération du conseil municipal. Cette dernière sera affichée durant un mois en mairie. Un rappel en sera effectué dans un journal diffusé dans le département.

Le P.L.U. modifié sera transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

La présente modification sera opposable dès que l'ensemble des mesures de publicité et de transmission en préfecture auront été effectuées.



## ANNEXE – EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le texte du règlement non modifié est en noir.

Les modifications apparaissent de la façon suivante :

- lorsqu'une disposition est ajoutée, elle est surlignée en **vert**, et le texte apparaît en **bleu**.
- lorsqu'une disposition est supprimée, elle est barrée comme ci-après, et le texte apparaît en rouge : **réglementaire**

## TITRE III - DROIT DES SOLS DES DIFFERENTES ZONES "Naturelles",

### Z O N E AU

- = - = - = -

#### ARTICLE AU 0 - Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.  
Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation:

dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble  
soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Zone AU "les clefs" : en complément des conditions ci-dessus, les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de la zone. Par ailleurs une étude géotechnique (jointe à l'additif au rapport de présentation de la révision simplifiée n°10) a été réalisée pour prendre en compte la nature spécifique du terrain. Le respect des prescriptions émises dans cette étude pourra être imposé.

Les zones AU peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.

Le secteur AUa met en œuvre des prescriptions architecturales particulières.

Le secteur ~~AUm a pour vocation l'accueil d'équipements médico-sociaux.~~ **AUh** a pour vocation l'accueil de constructions dont la destination est l'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur AUh intègre un **périmètre délimité en application de l'article L151-41\_5°** interdisant pour une durée maximale de 5 ans ou jusqu'à l'approbation d'une procédure d'évolution du P.L.U. autorisant l'aménagement, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 0 m<sup>2</sup>.

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

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers.
- Les installations classées (cf. dispositions générales).

#### ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole excepté celles visées en article AU2 (secteur ~~AUm~~ **AUh**).
- Les installations classées soumises à autorisation.

- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les carrières.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel à proximité des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques.

Dans le secteur **AUm AUh** : toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles précisées à l'article AU-2

**En secteur AUh, en application de l'article L151-41\_5° du Code de l'urbanisme, au sein du périmètre délimité aux plans de zonage, pour une durée maximale de 5 ans, ou jusqu'à l'approbation d'une procédure d'évolution du P.L.U., toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 0 m<sup>2</sup> est interdite. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.**

## ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

### CONDITIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE :

- L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par la réalisation des réseaux publics d'assainissement collectif.
- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit être réalisé sous forme d'opérations concernant une surface minimale de 0,3 ha (ou sur la superficie totale de la zone, ou sur le reste de la zone).
- Pour aboutir à un aménagement cohérent de la zone il est indispensable :
  - que les réseaux d'eau, de voirie, d'assainissement et d'électricité nécessaires, internes à l'opération soient réalisés par l'aménageur en accord avec les services gestionnaires de la voirie.
  - que l'opération ne compromette pas le désenclavement et l'aménagement rationnel du reste de la zone.

### SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins.
- ~~Dans le secteur AUm, seules sont admises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements à vocation sociale et médicale : structures d'hébergement, locaux techniques et administratifs, logements du personnel indispensable au fonctionnement des équipements, tout équipement pouvant être utile aux soins des personnes accueillies dans les structures d'hébergement, les annexes nécessaires aux équipements à vocation médico-sociale et médicale telles que garages à vélos, mini-ferme thérapeutique et pédagogique.~~
- Dans le secteur AUh, seules sont admises les destinations et installations suivants : constructions à usage d'habitation, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, annexes et

installations directement liés à ces destinations. Les aménagements devront en outre être compatibles avec les O.A.P. définies pour le secteur.

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

### ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie" (cf. article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

Les accès aux zones 1AU seront conformes aux dispositions indiquées dans les « orientations d'aménagement » du PLU.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

#### 2 - ASSAINISSEMENT :

##### . Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue pour être raccordée au réseau ultérieur.

##### . Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial ou à défaut unitaire, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

#### **ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 5 m.

#### **ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative s'il s'agit de constructions jumelées ou de dépendances de bâtiments principaux (moins de 25 m<sup>2</sup> et moins de 3,50 m de haut à l'égout du toit ou moins de 5 m en pignon).
- Ou de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE AU 9 - Emprise au sol**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :  $R + 1 + C$  ( $R + C$  dans le secteur AUa).

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est fixée à 12 m.

## **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

### **VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- . simplicité des formes,
- . harmonie du volume,
- . harmonie des couleurs,
- . intégration dans le site.

### **TOITURE :**

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des toits situées entre 70 % et 100 %. Dans le secteur AUa les faîtages seront orientés est-ouest.

La toiture des constructions à usage commercial, de bureau, d'entrepôts, d'industrie et d'artisanat autorisées dans la zone doivent être composée soit d'un toit-terrasse, soit de pentes situées entre 70% et 100%, soit d'une toiture arrondie. La toiture peut être végétalisée.

Les toitures terrasses pour les constructions ayant un autre usage sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche Comté ou équivalents (cf. annexe).

### **CLOTURE**

Tant à l'alignement que sur limites séparatives, les clôtures doivent être le moins visibles possible et constituées par des haies vives ou du grillage de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 2,50 m, y compris le mur bahut, ce dernier ne pouvant excéder 0,50 m. Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation.

Dans le secteur AUm, les murs et la cabane de bergers existants seront conservés ou réhabilités. Dans ce dernier cas, ils pourront être déplacés sur le terrain selon les nécessités du ou des projets.

## **ARTICLE AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitant, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup> (12,50 m<sup>2</sup> de stationnement + 12,50 m<sup>2</sup> de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces courants : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre ou pour 4 m<sup>2</sup> de surface de restaurant (prendre l'estimation la plus forte).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

### **ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature, en excluant les résineux.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° sur le plan de zonage seront préservées. Elles devront conserver une largeur suffisante pour une bonne intégration paysagère.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription particulière.