Grand Besançon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Lundi 17 Décembre 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1er Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12, 1.1.13, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 9.1, 9.2.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h45.

Etaient présents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : M. Alain PARIS représenté par Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (à partir du 6.8), Mme Catherine COMTE-DELEUZE (jusqu'au 0.2), M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Cyril DEVESA, Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 3.1), M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPERRIN, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, M. Thierry MORTON (à partir du 3.1), M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX (à partir du 0.5), Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'au 2.1), M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 8.1 et jusqu'au 0.5), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (jusqu'au 7.6), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Bonnay** : M. Gilles ORY **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Busy** : M. Alain FELICE **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT représenté par Mme Andrée ANTOINE **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Châtillon-le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON (jusqu'au 7.14) **Chaucenne** : M. Bernard VOUGNON **Chemaudin et Vaux** : M. Bernard GAVIGNET,M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Yves BILLECARD **Cussey-sur-l'Ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY(à partir du 3.1) **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **Franois** : M. Claude PREIONI représenté par Mme Françoise GILLET **Geneuille** : M. Jean-Claude PETITJEAN **Grandfontaine** : M. François LOPEZ **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **Les Auxons** : M. Jacques CANAL **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Jacky LOUISON **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : M. Pascal DUCHEZEAU **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noironte** : Claude MAIRE **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : Mme Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pugey** : M. Frank LAIDIE (à partir du 4.3) **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Jean-Yves PRALON **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 5.3) **Torpes** : M. Denis JACQUIN **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Vieilley** : Mme Christiane ZOBENBULLER représentée par M. Franck RACLOT **Villars Saint-Georges** : M. Jean-Claude ZEISSER **Vorges-les-Pins** : Mme Julie BAVEREL (à partir du 3.1)

Etaient absents : **Arguel** : M. André AVIS **Besançon** : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Carine MICHEL, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET **Beure** : M. Philippe CHANEY **Boussières** : M. Bertrand ASTRIC **Chalèze** : M. Gilbert PACAUD **Champoux** : M. Philippe COURTOT **Dannemarie-sur-Crête** : M. Gérard GALLIOT **Gennes** : Mme Thérèse ROBERT **La Vèze** : Mme Catherine CUINET **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Novillars** : M. Philippe BELUCHE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Rancenay** : M. Michel LETHIER **Roset-Fluans** : M. Arnaud GROSPERRIN **Saint-Vit** : Mme Annick JACQUEMET, M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Yoran DELARUE **Thise** : M. Alain LORIGUET **Vaire** : M. Jean-Noël BESANCON **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI

Secrétaire de séance : M. Yves MAURICE

Procurations de vote :

Mandants : A. AVIS, E. ALAUZET, P. BONNET, E. BRIOT, C. CAULET, YM. DAHOUI, C. DELBENDE, L. FAGAUT, O. FAIVRE-PETITJEAN, M. LEMERCIER, C. MICHEL, T. MORTON (jusqu'au 4.7), M. OMOURI, Y. POUJET, G. PACAUD, C. BOTTERON (à partir du 7.15), M. JASSEY (jusqu'au 4.7), S. RUTKOWSKI, P. CORNE, D. PARIS, P. CONTOZ, P. BELUCHE, JM. BOUSSET, A. GROSPERRIN, P. ROUTHIER, Y. DELARUE, A. LORIGUET

Mandataires : M. DONEY, C. THIEBAUT, J. GROSPERRIN, E. MAILLOT, F. PRESSE, R. REBRAB, C. LIME, M. SEBBAH, L. CROIZIER, D. POISSENOT, N. BODIN, M. LOYAT (jusqu'au 4.7), C. WERTHE, M. ZEHAF, A. BLESSEMAILLE, Y. GUYEN (à partir du 7.15), G. ORY (jusqu'au 4.7), J. CANAL, J. LOUISON, R. STEPOURJINE, JY. PRALON, T. JAVAUX, F. BAILLY, D. PAINEAU, Y. MAURICE, J. KRIEGER, F. TAILLARD

Délibération n°2018/004486
Rapport n°6.2 - Commune de Chemaudin-et-Vaux - Plan Local d'Urbanisme du territoire de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés - Modification simplifiée n°3 - Approbation après mise à disposition

Commune de Chemaudin-et-Vaux - Plan Local d'Urbanisme du territoire de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés - Modification simplifiée n°3 - Approbation après mise à disposition

Rapporteur : Catherine BARTHELET, Conseillère communautaire déléguée
Commission : Aménagement du territoire et coopérations

Inscription budgétaire	
BP 2018 et PPIF 2018-2022 « PLUi»	Montant Budget 2018 : 493 400€ Montant de l'opération : 1 000€

Résumé :
Dans le cadre de sa prise de compétence PLUi, le Grand Besançon conduit les procédures de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes de l'agglomération.
Le présent rapport propose à l'approbation du Conseil Communautaire le projet de modification N°3 du PLU en vigueur sur le territoire de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés.
Une fiche de synthèse présentant les éléments principaux du projet de modification est annexée au présent rapport, et les conseillers communautaires ont pu consulter de manière dématérialisée l'ensemble des pièces constitutives du dossier de modification du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et L. 153-36 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2008, modifié le 07 juillet 2011 (modification n°1) et le 05 septembre 2014 (modification simplifiée n°2) ;
Vu les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui fait de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme au 27 mars 2017 ;
Vu l'arrêté communautaire n° URB.18.08.A12 engageant la procédure de modification simplifiée du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public ;
Vu le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
Vu la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés au public qui s'est déroulée du jeudi 11 octobre 2018 au vendredi 09 novembre 2018 inclus ;
Vu le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés ;

I. Objet de la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Echange se situe sur le territoire des anciennes communes de Chemaudin et de Vaux-les-Prés (commune nouvelle de Chemaudin-et-Vaux).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de l'ancienne commune de Chemaudin permet l'implantation des activités logistiques en zone AU1y1.

Un projet logistique et 20 ha en cours de viabilisation (phases 4 et 5 de la ZAC de l'Echange) rendent aujourd'hui nécessaire l'harmonisation du règlement des deux documents d'urbanisme afin de permettre l'implantation des activités logistique en zone AU1y1 du PLU sur le territoire de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés et de permettre, ainsi, le développement de la ZAC de l'Echange.

II. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés s'est déroulée comme suit :

- le Président du Grand Besançon a, par arrêté n° URB.18.08.A12, engagé une procédure de modification simplifiée du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés ;

- le Conseil Communautaire a, par délibération, défini les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de la commune au public ;
- conformément aux dispositions des articles L. 153-47, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, un dossier explicitant la procédure et son contenu a été envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 14 juin 2018 ;
- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU a eu lieu du jeudi 11 octobre 2018 au vendredi 09 novembre 2018 inclus en Mairie de Chemaudin-et-Vaux et au Grand Besançon – Mission PLUi ;
- la publicité du dossier a été assurée par voie de presse (Est Républicain, Terre de Chez Nous), par affichage en Mairie de Chemaudin-et-Vaux et aux sièges du Grand Besançon 4 rue Plançon et 2 rue Mégevand, ainsi que sur un mini-site internet dédié accessible à l'adresse suivante https://www.registre-dematerialise.fr/869 ;
- aucune observation ne figure sur les registres à la clôture de la mise à disposition.

III. Suites de la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés

Considérant que Monsieur le Président du Grand Besançon doit présenter le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés au public devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;
Considérant que la procédure telle que décrite n'amène aucun changement au dossier mis à disposition ;
Considérant que la modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés telle que présentée au Conseil Communautaire est prête à être approuvée, conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme ;

MM. B. GAVIGNET et G. GAVIGNET, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve la modification simplifiée n°3 du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés telle qu'elle est jointe à la présente délibération.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 101
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 2

Préfecture du Doubs
Reçu le 21 DEC. 2018
Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1er Vice-Président

Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Besançon et en Mairie de Chemaudin-et-Vaux durant un mois.
Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
La présente délibération sera en outre publiée au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Chacune de ces formalités mentionnera l'endroit où le dossier peut être consulté.
La délibération approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, accompagnée du dossier, sera adressée à Monsieur le Préfet du Doubs.
En application de l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, elle sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité susvisées.

Le dossier de modification simplifiée du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Chemaudin-et-Vaux et au siège du Grand Besançon, 2 rue Mégevand, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

FICHE DE SYNTHÈSE
Modification simplifiée n°3
PLU en vigueur sur le territoire de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés

1. État de la procédure

Phase : **APPROBATION**
Avis du comité de suivi du 30 octobre 2018 : Favorable

Principales étapes de la procédure :

- Arrêté URB.18.08.A12 engageant la procédure de modification simplifiée du PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés.
- Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public.
- Mise à disposition du dossier au public du jeudi 11 octobre 2018 au vendredi 09 novembre 2018 inclus.
- **Phase actuelle : approbation**

2. Contexte

La commune nouvelle de Chemaudin-et-Vaux a été créée le 1er janvier 2017. Elle regroupe les anciennes communes de de Chemaudin et de Vaux-les-Prés et compte 1 875 habitants (INSEE 2015). Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) avec laquelle elle partage des objectifs communs au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine.

Elle est dotée de deux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) :

- le PLU de l'ancienne commune de Chemaudin, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2008, modifié en date du 17 septembre 2013 (modification n°2) ;
- le PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés, approuvé par délibération du 22 février 2008, modifié le 07 juillet 2011 (modification n°1) et le 05 septembre 2014 (modification simplifiée n°2).

3. Le projet de modification simplifiée

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Echange se situe sur le territoire des anciennes communes de Chemaudin et de Vaux-les-Prés (commune nouvelle de Chemaudin-et-Vaux) et est, à ce titre, couverte par les deux PLU.

Sur la zone de l'Echange, le PLU de l'ancienne commune de Chemaudin a été modifié il y a quelques années pour permettre notamment l'implantation des activités logistiques et inclure d'autres modifications. En effet, certaines règles de hauteur et de plantations par surface de stationnement rendaient très difficile l'implantation des activités logistiques.

Pour ce qui concerne le PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés, la modification simplifiée concerne le règlement de la zone AU1y1 qui correspond à la zone d'activités économiques de l'Echange. Cette zone située autour de l'échangeur autoroutier de Besançon-Ouest a été initiée par le Syndicat Mixte de l'Aire Industrielle de Besançon Ouest (SMAIBO) initialement composée du Conseil Départemental, du Syndicat Intercommunal du Canton d'Audeux (SICA) et du Grand Besançon. Elle a été déclarée d'intérêt communautaire en 2001.

Elle a été transférée au Grand Besançon le 1er janvier 2017 suite à l'application de la loi NOTRé et au retrait du département.

Aujourd'hui, la phase 3 est en cours de commercialisation et les deux dernières tranches de la ZAC sont en cours de réalisation sur une surface de 20 ha (principalement sur le territoire de l'ex commune de Vaux-les-Prés ; il convient donc d'harmoniser le document d'urbanisme avec celui de l'ancienne commune de Chemaudin pour l'ensemble des modifications, dont celles qui permettent l'implantation des activités logistiques afin d'avoir un règlement identique à l'échelle de la zone AU1y1.

Cette zone étant située autour d'un accès autoroutier, l'installation d'activités de logistique est privilégiée. Cela permet de limiter le transit des poids lourds sur les routes secondaires et de favoriser la réduction des pollutions et nuisances.

Plan de situation de la zone de l'Echange :

Rappel des principales caractéristiques de la ZAE :

- la zone de l'Echange est située à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de Besançon-Ouest ;
- elle a été déclarée d'intérêt communautaire en 2001 ;
- sa superficie est d'environ 60 ha répartis sur les anciennes communes de Chemaudin et Vaux-les-Prés ;
- elle est aménagée par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et fait l'objet d'un phasage dans les travaux (5 phases opérationnelles) ;
- zone déjà identifiée dans le SCoT approuvé en 2011 comme « site d'intérêt Régional ou Départemental ».

Le dossier concerne la modification de plusieurs paragraphes du règlement d'urbanisme existant sur la commune de Vaux-les-Prés afin de l'harmoniser avec celui de Chemaudin et permettre également l'implantation d'activités logistiques.

Éléments du PLU à modifier :

Règlement écrit de PLU de l'ancienne commune de Vaux-les-Prés.
Les autres documents restent inchangés.

Modification simplifiée du PLU de la commune de Vaux-les-Prés (Commune nouvelle de Chemaudin et Vaux)

Dossier de modification simplifiée du PLU

Préfecture du Doubs
Reçu le 21 DEC. 2018
Contrôle de légalité

Juin 2018

Projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de commune de VAUX-LES-PRES

(Commune nouvelle de CHEMAUDIN et VAUX)

Rapport de présentation de la modification simplifiée

1-Présentation de la modification simplifiée

1.1- Le cadre règlementaire

La procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vaux-les-Prés est menée conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

« 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 L. 153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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. »

Article L. 153-45

« 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. »

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les PLU.

1.2 - Les procédures d'évolution du PLU de Vaux-les-Prés

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de VAUX-LES-PRES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2008.

Il a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 janvier 2011.

Deux modifications simplifiées (n°1 et n°2) ont été respectivement approuvées par délibérations du Conseil Municipal en dates des 09 janvier 2012 et 05 septembre 2014.

Depuis la prise de compétence PLUi entrée en vigueur le 27 mars 2017, le Grand Besançon est l'autorité compétente pour conduire les procédures de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes de l'agglomération.

1.3- Le déroulement de la procédure

Dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, sont mis à la disposition du public pendant un

mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Ces observations sont ensuite enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

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.

2- L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

2.1- Exposé des motifs

La modification simplifiée concerne le règlement de la zone AU1y1 qui correspond à la zone d'activités économiques de l'Echange. Cette zone située autour de l'échangeur autoroutier de Besançon-Ouest a été initiée par le Syndicat Mixte de l'Aire Industrielle de Besançon Ouest (SMAIBO) initialement composée du Conseil Départemental, du Syndicat Intercommunal du Canton d'Audeux (SICA) et du Grand Besançon. Elle a été déclarée d'intérêt communautaire en 2001.

Elle a été transférée au Grand Besançon le 1er janvier 2017 suite à l'application de la loi NOTRé et au retrait du département.

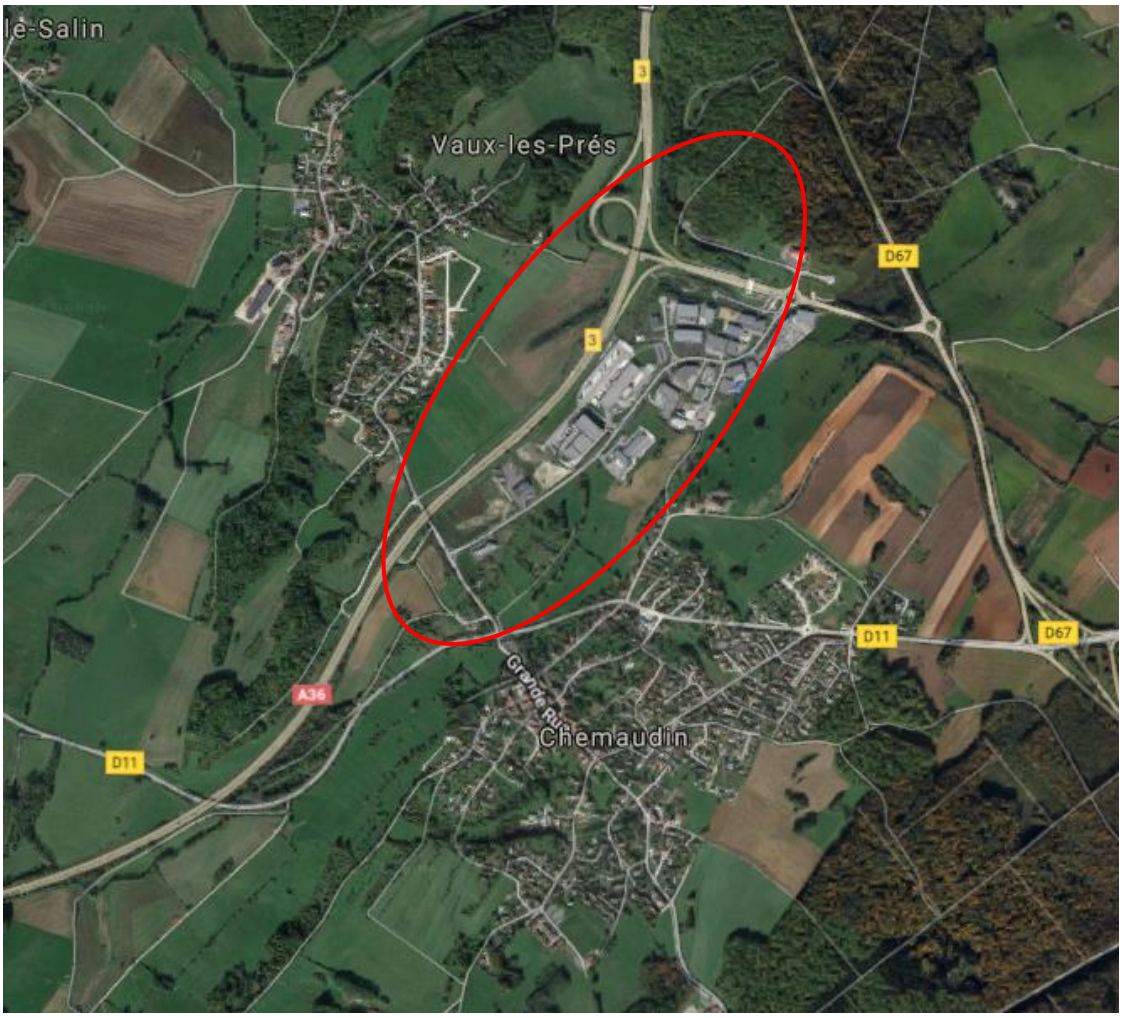
⇒ La zone de l'Echange est couverte par les PLU des deux anciennes communes de CHEMAUDIN et VAUX-LES-PRES avec un même zonage (AU1y1).

Sur la zone de l'Echange, le PLU de la commune de CHEMAUDIN a été modifié il y a quelques années pour permettre notamment l'implantation des activités logistiques et inclure d'autres modifications. En effet, certaines règles de hauteur et de plantations par surface de stationnement rendaient très difficile l'implantation des activités logistiques.

Aujourd'hui, la phase 3 est en cours de commercialisation et les deux dernières tranches de la ZAC sont en cours de réalisation sur une surface de 20 HA (principalement sur le territoire de l'ex commune de VAUX-LES-PRES), il convient donc d'harmoniser le document d'urbanisme avec celui de CHEMAUDIN pour l'ensemble des modifications dont celles qui permettent l'implantation des activités logistiques afin d'avoir un règlement identique à l'échelle de la zone AU1y1.

Cette zone étant située autour d'un accès autoroutier, l'installation d'activités de logistique est privilégiée. Cela permet de limiter le transit des poids lourds sur les routes secondaires et de favoriser la réduction des pollutions et nuisances.

Plan de situation de la zone de l'Echange :



Rappel des principales caractéristiques de la ZAE :

- la zone de l'Echange est située à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de BESANCON OUEST ;
- elle a été déclarée d'intérêt communautaire en 2001 ;
- sa superficie est d'environ 60 ha répartis sur les anciennes communes de CHEMAUDIN et VAUX-LES-PRES ;
- elle est aménagée par le biais d'une ZAC et fait l'objet d'un phasage dans les travaux (5 phases opérationnelles) ;
- zone déjà identifiée dans le SCOT approuvé en 2011 comme « site d'intérêt Régional ou Départemental ».

Le dossier concerne la modification de plusieurs paragraphes du règlement d'urbanisme existant sur la commune de VAUX-LES-PRES afin de l'harmoniser avec celui de CHEMAUDIN et permettre également l'implantation d'activités logistiques.

2.2- Détail des modifications apportées

Modification de l'article AU1y1-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Rédaction actuelle :

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
    - d'artisanat
    - d'industrie
    - de bureaux
    - de commerces liés à une activité de production sur place
    - de commerces destinés majoritairement aux entreprises
    - de commerces réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le domaine de
    - l'habitat et de son équipement
    - de formation, de séminaires et de congrès
    - de restauration
    - de services
    - d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
    - de loisirs
    - de stationnement

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les groupements d'activités
- les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée
- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface Hors Œuvre Nette autorisée avec un maximum de 70 m2 et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

Proposition de modification :

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
    - d'artisanat
    - d'industrie
    - de bureaux
    - de commerces liés à une activité de production sur place
    - de commerces destinés majoritairement aux entreprises
    - de commerces réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le domaine de
    - l'habitat et de son équipement
    - de formation, de séminaires et de congrès
    - de restauration
    - de services, dont les établissements de transport et de logistique
    - d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
    - de loisirs
    - de stationnement

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les groupements d'activités ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée ;
- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants) ;
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la ~~Surface Hors Œuvre Nette~~ surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m2 et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-2 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).
L'objectif est d'afficher clairement l'appartenance des établissements de transport et de logistique à une catégorie autorisée à s'implanter dans la zone. Etant située autour d'un échangeur autoroutier, cette situation est privilégiée par les entreprises de transport.
Il convient aussi de modifier la notion de surface hors œuvre nette qui n'existe plus et de la remplacer par surface de plancher.

Modification de l'article AU1y1 -9 – Emprise au sol des constructions :

Rédaction actuelle :

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.
- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.
- Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.
- La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20%.
- Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,50.

Proposition de modification :

- La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert (Cf article 13).
- ~~Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.~~
- ~~Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.~~
- ~~La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20%.~~

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,50

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-9 du PLU de CHEMAUDIN.
Suppression de certaines dispositions de cet article pour être introduite à l'article 13 qui est plus approprié pour traiter des espaces verts.

Modification de l'article AU1y1 -10 – Hauteur maximale des constructions :

Rédaction actuelle :
Définition du calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant d'éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée par des constructions ponctuelles correspondant à un impératif technique de l'activité.

Proposition de modification :

Définition du calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant d'éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Cependant concernant les terrains situés dans les phases 4 et 5, cette hauteur doit être appréciée par rapport à la plateforme projetée. Cette plateforme doit s'intégrer au mieux dans le paysage et faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel et de transport et de logistique, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée pour des éléments de ~~par des~~ constructions ~~ponctuelles~~ (cheminée…) correspondant à un impératif technique de l'activité.

Justification de la modification :

Harmonisation avec l'article AU1y1-10 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).
Pour garantir que l'intégration des constructions ne soit pas remise en cause du fait d'une hauteur finale supérieure à celle définie comme maximale, il est nécessaire de donner une référence à la mesure. La référence retenue est le terrain naturel avant travaux.
Cependant les secteurs 4 et 5 situés de l'autre côté de l'autoroute présente une topographie très chahutée avec des dénivelés très importants. La règle identifiant le terrain naturel comme éléments de référence ne peut être retenue, c'est pourquoi dans ce secteur l'élément de référence proposé est la plateforme projetée.
Cette formulation est déjà existante sur le PLU de CHEMADIN pour la phase 3 qui présentait également un dénivelé très important. Il serait également compliqué de fixer une cote altimétrique pour chaque parcelle, des regroupements ou autres découpages étant possibles, c'est pourquoi il est également mentionné que la plateforme doit faire l'objet d'une intégration soignée.

Ajout des établissements de transport et de logistique pour la hauteur à 14 mètres car ils nécessitent des installations spécifiques.

Sur le dernier point, il s'agit d'être plus précis sur la nature des éléments pouvant bénéficier d'un dépassement de la hauteur proposée.

Modification de l'article AU1y1 -11 – Aspect extérieur des constructions :

Rédaction actuelle :

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.
Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

Talus et murets de soutènement
Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.
Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Clôtures
Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.
A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

Publicité - Enseignes
A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AU1y1, toute publicité sur le terrain est interdite.
Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Proposition de modification :
Constructions
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :
- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Aspect extérieur des réseaux
Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.
Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents, sauf en cas d'impératif technique ou fonctionnel dûment justifié dans la notice explicative jointe au permis de construire.

Talus et murets de soutènement
Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.
Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Clôtures
Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.
A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

Publicité - Enseignes
A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AU1y1, toute publicité sur le terrain est interdite.
Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-11 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).
Cette modification avait été faite dans le PLU de Chemaudin pour permettre l'installation d'un type d'appareillage d'éclairage différent de celui mis en place par l'aménageur pour des besoins spécifiques.

Modification de l'article AU1y1 -12 – Stationnement :

Rédaction actuelle :
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :
Pour les établissements industriels et d'artisanat :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m2 de plancher hors oeuvre nette, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les bureaux :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher hors oeuvre nette, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher hors oeuvre nette, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les constructions à usage d'habitation :
Deux aires de stationnement par logement.
Pour les hôtels et restaurants :
Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m2 de salle de restaurant.
Pour les commerces spécialisés :
Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaires à la clientèle.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables

- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m2 de surface minéralisée.

Proposition de modification :
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :
Pour les établissements industriels et d'artisanat :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m2 de plancher ~~hors oeuvre nette~~, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les bureaux :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher ~~hors oeuvre nette~~, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher ~~hors oeuvre nette~~, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.
Pour les constructions à usage d'habitation :
Deux aires de stationnement par logement.
Pour les hôtels et restaurants :
Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m2 de salle de restaurant.
Pour les commerces spécialisés :
Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaires à la clientèle.
Pour les établissements de transport et de logistique :
Le nombre de places de stationnement à créer est fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins doit être jointe par le pétitionnaire à la demande d'autorisation.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m2 de surface minéralisée. Ne rentre pas dans le calcul du nombre d'arbres à planter, les surfaces minéralisées correspondant aux voies de circulation et aires de stationnement destinées aux poids lourds.

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-12 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).
L'introduction d'une note exprimant les besoins en stationnement a été faite pour éviter de surestimer les besoins en stationnement afin de favoriser l'économie de l'espace.
Pour le dernier point la modification avait été effectuée afin de ne pas imposer un sur nombre d'arbres à planter notamment dans le cas des entreprises de transport sachant que les aires de stationnement et voies de circulation des poids lourds ont des emprises importantes.

Modification de l'article AU1y1 -13 – Espaces libres – plantations :

Rédaction actuelle :
- Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.

- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

Proposition de modification :
Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.

- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.
  Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieures si elles sont réalisées en béton-gazon.

- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-13 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).
Il s'agit des dispositions déplacées de l'article 9.

Modification de l'article AU1y1 -14 – Coefficient d'occupation au sol (COS) :

Rédaction actuelle :
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
La surface Hors Œuvre Nette applicable à la totalité de la ZAC est fixée à 253 000 m².

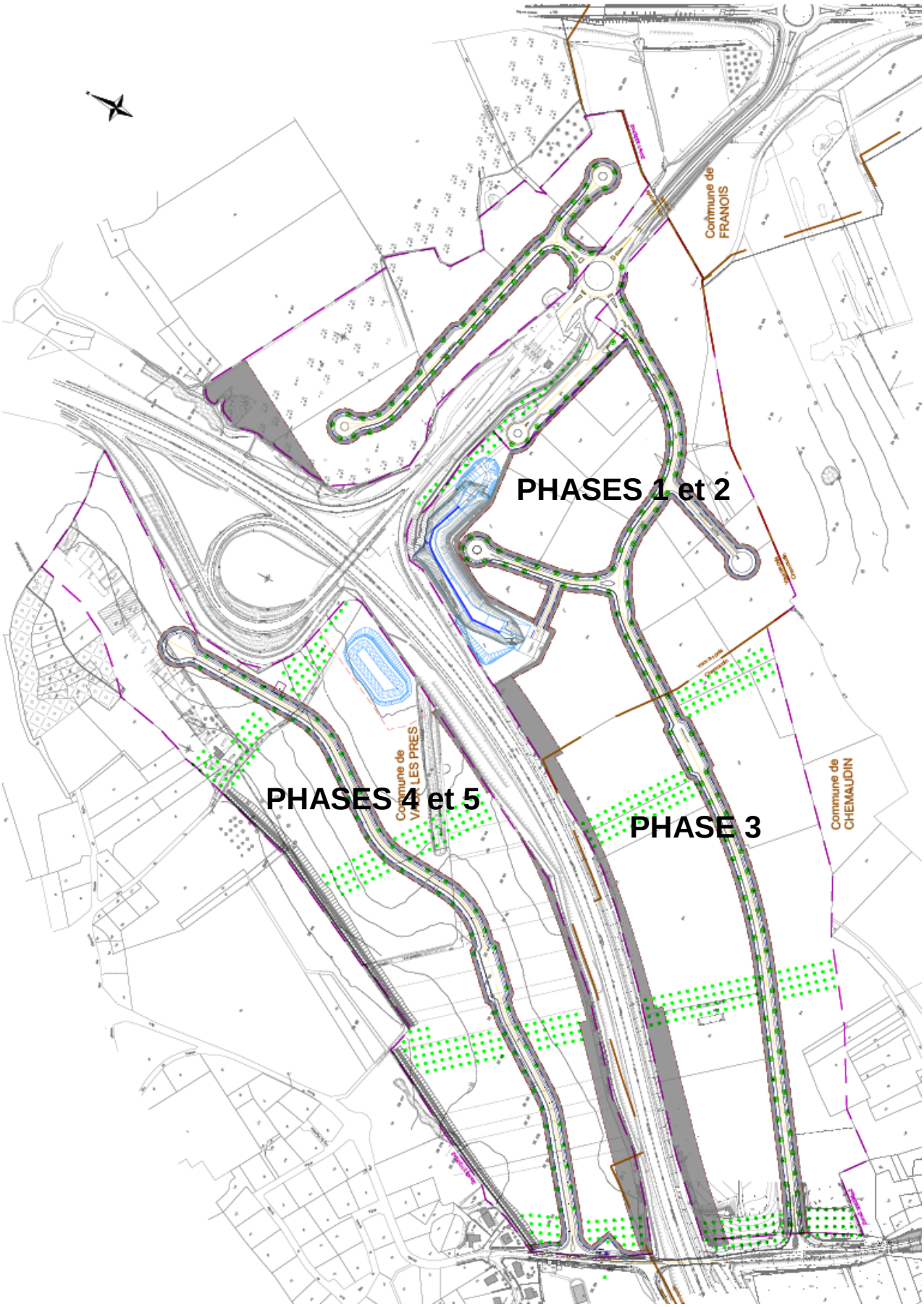
Proposition de modification :
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
La surface ~~Hors Œuvre Nette~~ de plancher applicable à la totalité de la ZAC est fixée à 253 000 m².

Justification de la modification :
Harmonisation avec l'article AU1y1-14 du PLU de CHEMAUDIN (joint en annexe).

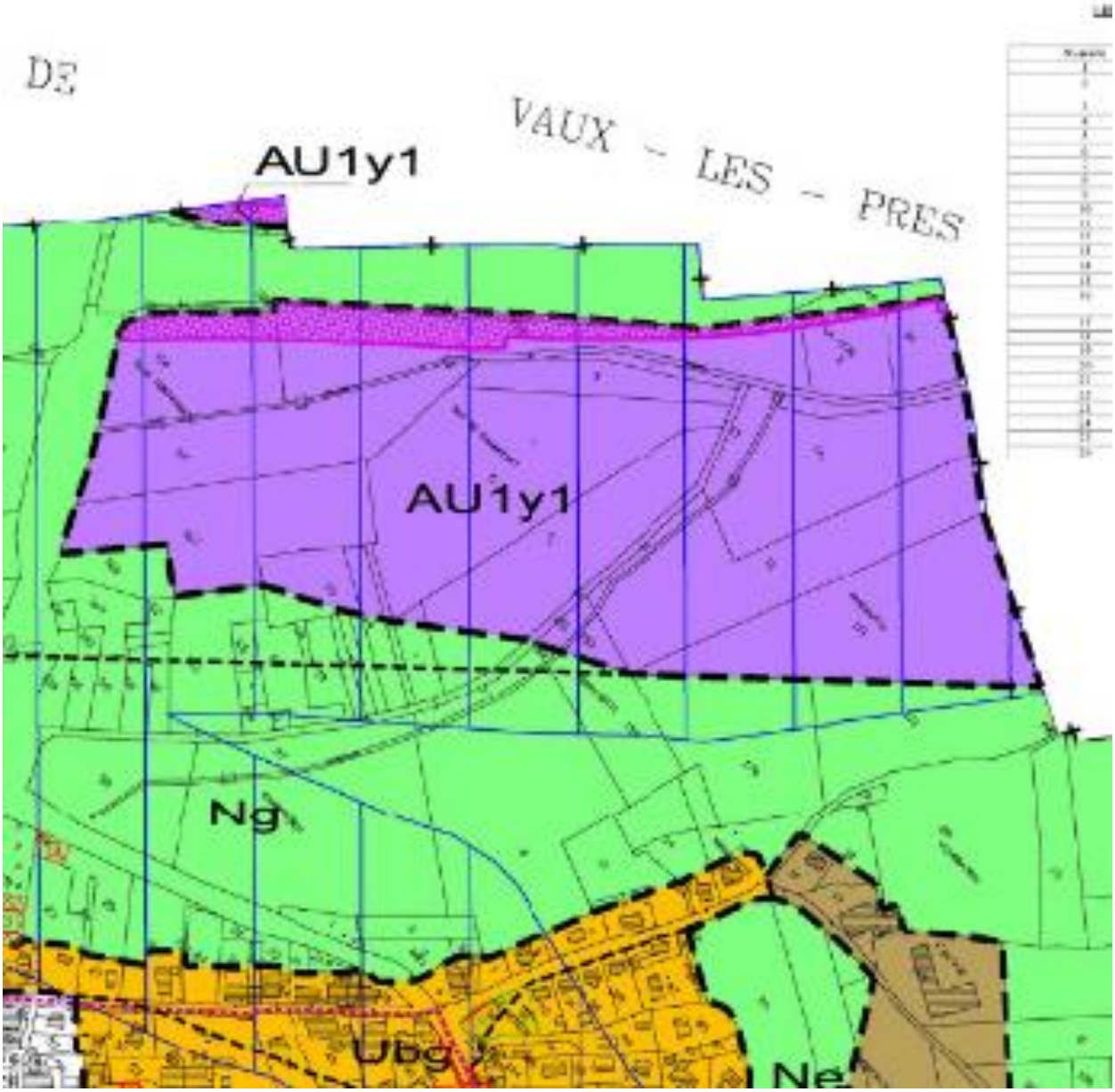
Projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de commune de VAUX-LES-PRES (nouvellement CHEMAUDIN et VAUX)

Rappel du plan de la zone et du zonage (non modifiés)

Plan global de la zone :



Extrait du plan de zonage du PLU de CHEMAUDIN :



Extrait du plan de zonage du PLU de VAUX-LES-PRES :

Projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de commune de VAUX-LES-PRES (nouvellement CHEMAUDIN et VAUX)

Règlement zone 1AUy1 modifié

ZONE AUly1

Le règlement de la zone AU1 y1 destinée à recevoir des activités, services et commerces spécialisés s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite de « L'ECHANGE » créée par Arrêté préfectoral du 15 novembre 1996 sur les communes de Chemaudin et de Vaux-les-Prés.
Elle sera réalisée dans le respect des prescriptions énoncées dans le présent règlement complété **des orientations d'aménagement.**

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

c - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

d - À défaut de prescriptions particulières, l'implantation et la hauteur des plantations restent soumises aux dispositions du Code civil.

ARTICLE AU1y1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1y1-2 sont interdites.
En outre, toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés.

ARTICLE AU1y1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les clôtures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
    - d'artisanat
    - d'industrie
    - de bureaux
    - de commerces liés à une activité de production sur place
    - de commerces destinés majoritairement aux entreprises
    - de commerces réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le domaine de
    - l'habitat et de son équipement
    - de formation, de séminaires et de congrès
    - de restauration
    - de services, dont les établissements de transport et de logistique
    - d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
    - de loisirs
    - de stationnement

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les groupements d'activités
- les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée

- les installations classées (rappel : sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants)
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 70 m2 et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1y1-3 - **Accès et voiries**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.

– Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à l'article AU1y1-2 ci-dessus et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

– Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

– Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

– Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

– Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.
Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

ARTICLE AU1y1-4 - **Desserte par les réseaux**

Eau potable
Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des eaux de la commune intéressée.

Eaux usées domestiques et sanitaires
Toute construction ou utilisation du sol autorisée à l'article AU1y1-2 ci-dessus doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boites de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

Eaux usées industrielles et de process :
Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et

l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors de la ZAC), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Eaux pluviales
Le rejet de l'ensemble des eaux pluviales se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public. Les eaux pluviales de parking devront faire l'objet d'un prétraitement ayant reçu l'accord des services compétents.

Autres réseaux
Le raccordement aux réseaux Electricité, Gaz, Télécommunication, Vidéocommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

ARTICLE AU1y1-5- Caractéristiques des terrains

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

ARTICLE AU1y1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :
– Par rapport à l'autoroute A36 : respecter les parties inconstructibles indiquées au plan de ZAC annexé au P.L.U.
– Par rapport à la voie principale de la zone : recul obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
– Autres voies : 5 mètres minimum de l'alignement.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE AU1y1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Rappel : Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres longeant les espaces boisés classés. (Cf. article AU1y1-1)

ARTICLE AU1y1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

ARTICLE AU1y1-9 – Emprise au sol des constructions

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert (Cf article 13).

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,50

ARTICLE AU1y1-10 – Hauteur maximale des constructions

Définition du calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant d'éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Cependant concernant les terrains situés dans les phases 4 et 5, cette hauteur doit être appréciée par rapport à la plateforme projetée. Cette plateforme doit s'intégrer au mieux dans le paysage et faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Pour les activités d'accueil et d'hébergement, ainsi que pour les établissements d'enseignement professionnel et de transport et de logistique, cette même hauteur est portée à 14 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, cette hauteur pourra être dépassée pour des éléments de constructions (cheminée…) correspondant à un impératif technique de l'activité.

ARTICLE AU1y1-11 – Aspect extérieur des constructions

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être enterrés.
Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents, sauf en cas d'impératif technique ou fonctionnel dûment justifié dans la notice explicative jointe au permis de construire.

Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.
Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais - déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.
A titre exceptionnel, des périmètres nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,90 mètre.

Publicité - Enseignes
A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités dans la zone AU1y1, toute publicité sur le terrain est interdite.
Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

ARTICLE AU1y1-12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels et d'artisanat :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m2 de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les bureaux :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les établissements commerciaux destinés majoritairement aux entreprises :
Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 35 m2 de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les constructions à usage d'habitation :
Deux aires de stationnement par logement.

Pour les hôtels et restaurants :
Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m2 de salle de restaurant.

Pour les commerces spécialisés :
Une aire de stationnement par emploi et en fonction des besoins nécessaires à la clientèle.

Pour les établissements de transport et de logistique :
Le nombre de places de stationnement à créer est fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins doit être jointe par le pétitionnaire à la demande d'autorisation.

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

- Si la nature du sous-sol le permet, les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part, être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m2 de surface minéralisée. Ne rentre pas dans le calcul du nombre d'arbres à planter, les surfaces minéralisées correspondant aux voies de circulation et aires de stationnement destinées aux poids lourds.

ARTICLE AU1y1-13 – Espaces libres - Plantations

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments, des voies de circulation et des stationnements.

- Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.

- Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la superficie de la parcelle.

- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.
Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieures si elles sont réalisées en béton-gazon.

- Sur chaque parcelle, un espace vert d'une largeur de 3 m minimum sera réalisé le long de l'ensemble des limites séparatives de la parcelle sauf d'une part, en cas d'impossibilité technique motivée d'appliquer cette règle et d'autre part, à l'endroit de juxtaposition du bâtiment et de la limite séparative en cas d'implantation d'un bâtiment en limite de propriété.

ARTICLE AU1y1-14 – Coefficient d'occupation au sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
La surface de plancher applicable à la totalité de la ZAC est fixée à 253 000 m².