

## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du Jeudi 27 Septembre 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, Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.2.1, 1.2.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 9.1, 9.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h10.

**Etaient présents :** Amagney : M. Thomas JAVAUX (à partir du 1.1.1) Arguel : M. André AVIS représenté par M. Claude GRESSET-BOURGEOIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU (jusqu'au 3.2) Avanne-Aveney : M. Alain PARIS représenté par Mme Marie-Jeanne BERNABEU Besançon : M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Nicolas BODIN, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Abdel GHEZALI (à partir du 1.1.1), M. Philippe GONON (à partir du 1.1.7), M. Jacques GROSPERRIN, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, M. Thierry MORTON (jusqu'au 3.8), M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX (à partir du 1.1.1), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET (à partir du 1.1.1), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.5), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 1.1.7), Mme Catherine THIEBAUT (à partir du 1.1.7), M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF (à partir du 1.1.1) Beure : M. Philippe CHANEY représenté par Mme Chantal JARROT Bonnay : M. Gilles ORY Brailans : M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 1.2.1) Busy : M. Alain FELICE (à partir du 1.2.1) Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT représenté par Mme Andrée ANTOINE Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagnay : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1) Cussey-sur-l'Ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY (à partir du 2.1) Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN représenté par Mme Sandrine BOUTARD Gennes : Mme Thérèse ROBERT représentée par M. Christophe DEMESMAY Grandfontaine : M. François LOPEZ Larnod : M. Hugues TRUDET représenté par M. Sébastien CUINET (jusqu'au 3.2) Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER (jusqu'au 3.2) Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaudefontaine : M. Jacky LOUISON Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (à partir du 2.1) Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Nancray : M. Vincent FIETIER Noironte : Claude MAIRE Osselle-Routelle : M. Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHIEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 7.6) Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (à partir du 5.1) Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaivre : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD (à partir du 1.1.1) Vieilley : Mme Christiane ZOBENBULLER représentée par M. Franck RACLOT Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER représenté par M. Pascal PETETIN Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.1)

**Etaient absents :** Besançon : M. Julien ACARD, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, Mme Myriam EL YASSA, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, M. Michel OMOURI, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE Boussières : M. Bertrand ASTICH Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Franois : M. Claude PREIONI La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE Merrey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI

**Secrétaire de séance :** M. Anthony POULIN

#### Procurations de vote :

**Mandants :** F. GALLIOU (à partir du 3.3), J. ACARD, T. BIZE, P. BONNET, P. BONTEMPS, E. BRIOT, C. CAULET, P. CURIE (à partir du 1.1.7), Y.M. DAHOUI (jusqu'au 3.8) D. DARD (à partir du 1.1.1), M. EL YASSA (à partir du 1.1.1), P. GONON (jusqu'au 1.1.6), M. LEMERCIER, C. LIME, C. MICHEL, T. MORTON (à partir du 3.9), M. OMOURI (à partir du 1.1.1), R. REBRAB (à partir du 1.1.1), D. SCHAUSS (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), C. WERTHE, G. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), P. CORNE, P. CONTOZ (jusqu'au 8.13), J.M. BOUSSET, Y. DELARUE, J.Y. PRALON, J.M. JOUFFROY

**Mandataires :** B. VOUGNON (à partir du 3.3), P. MOUGIN, E. MAILLOT, J. GROSPERRIN, M. LOYAT, C. DELBENDE, F. PRESSE, C. THIEBAUT (à partir du 1.1.6), T. MORTON (jusqu'au 3.8), J.L. FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. ZEHAF (à partir du 1.1.1), C. BOTTERON (jusqu'au 1.1.7), B. FALCINELLA, P. DUCHEZEAU, N. BODIN, S. WANLIN (à partir du 3.9), S. PESEUX (à partir du 1.1.1), A. GHEZALI (à partir du 1.1.1), E. ALAUZET (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.4), L. FAGAUT, B. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), J. LOUISON, D. HUOT (jusqu'au 8.13), F. BAILLY, J. KRIEGER, S. RUTKOWSKI, Y. MAURICE

Délibération n°2018/004385

Rapport n°6.6 - Commune de Fontain - Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1 - Approbation après enquête publique

## Commune de Fontain - Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1 - Approbation après enquête publique

**Rapporteur :** Catherine BARTHELET, Conseillère communautaire déléguée

**Commission :** Aménagement du territoire et coopérations

Inscription budgétaire	
BP 2018 et PPIF 2018-2022 « PLUi » (investissement)	Montant du budget 2018 : 593 400€ Montant de l'opération : 2 000 €

### Résumé :

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 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°1 du PLU de Fontain.

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.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontain a été approuvé le 9 janvier 2014 et n'a à ce jour fait l'objet d'aucune évolution. Le projet de modification constitue donc la première modification du PLU de Fontain.

**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 la commune de Fontain, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 janvier 2014 ;

**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'accord donné par la commune de Fontain, par délibération du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2017, au Grand Besançon pour mener à bien la procédure de modification n°1 du PLU de Fontain ;

**Vu** le dossier de modification n°1 du PLU de Fontain ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

**Vu** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Bourgogne-Franche-Comté ;

**Vu** la décision n°E18000011/25 en date du 5 mars 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jean-Christophe WANTZ en qualité de commissaire-enquêteur ;

**Vu** l'arrêté communautaire n°URB.18.08.A08 en date du 29 mars 2018 ouvrant l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Fontain ;

**Vu** l'enquête publique de modification n°1 du PLU de Fontain qui s'est déroulée du 16 avril au 17 mai 2018 inclus ;

**Vu** le procès-verbal de synthèse des observations du public remis par le commissaire-enquêteur en date du 24 mai 2018 ;

**Vu** le mémoire en réponse du Grand Besançon en date du 8 juin 2018

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 22 juin 2018 ;

## **I. Objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontain**

Un projet de modification du PLU a été engagé en vue de corriger d'une part, quelques inadaptations de la réglementation par rapport à la vocation souhaitée des zones et d'autre part, de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de préciser le projet d'aménagement sur les sites dénommés « Sur le Mouthier », « Vergers Mourey et Haut de Bourgogne ». En effet, ces sites ont fait l'objet d'études pré-opérationnelles qui ont permis de revoir les dispositions du scénario d'aménagement.

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

- affiner les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes
- étendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Vergers Mourey et Haut de Bourgogne » au secteur de l'ancienne fromagerie
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation « centre Bourg » afin de densifier le secteur,
- modifier les dispositions du règlement,
- reclasser en zone UY une petite partie d'une zone UB dont la vocation est l'accueil d'activités économiques et de services publics afin de faire correspondre le zonage avec la vocation réelle du secteur,
- étendre l'emplacement réservé n°2 pour permettre un maillage Est-Ouest au Nord du secteur « Sur le Mouthier »,
- créer un emplacement réservé n°7 pour l'aménagement de places publiques de stationnement,
- créer un emplacement réservé n°8 pour l'aménagement d'une voie communale (élargissement de virage) et de places publiques de stationnement,
- compléter le rapport de présentation en exposant les motifs des changements apportés (article R151-5 du CU).

Ces modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, et procédant de l'enquête publique, celles-ci entrent bien dans le champ d'application de droit commun défini par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

## **I. Déroulement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontain**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Fontain s'est déroulée comme suit :

- le Conseil Municipal de Fontain a été avisé en date du 9 décembre 2015 de l'engagement, par le Maire, d'une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- conformément aux dispositions des articles L. 153-40, 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 en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 ;
- par son avis rendu en date du 9 avril 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet ;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif a, par décision n°E18000011/25 en date du 5 mars 2018, désigné Monsieur Jean-Christophe WANTZ en qualité de commissaire-enquêteur ;
- l'enquête publique relative à la procédure de modification n°1 du PLU de Fontain s'est déroulée du 16 avril au 17 mai 2018 inclus ;
- la publicité de l'enquête a été assurée par voie de presse (Est Républicain, Terre de Chez Nous), par un affichage en Mairie de Fontain et aux sièges du Grand Besançon (4 rue Gabriel Plançon et 2 rue Mégevand, ainsi que sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/675>.

Dans son rapport et ses conclusions en date du 22 juin 2018, le commissaire-enquêteur a formulé un avis @ au projet de modification n°@ du PLU de @, assorti de @

## **II. Suites de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontain**

**Considérant** que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontain peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur ;

### **Modification du rapport de présentation :**

- Justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT

### **Modification du règlement de la zone A :**

- Zone A – Art. 2 – suppression « par création ou extension » pour les constructions à usage d'activités liées et nécessaires à l'agriculture puisque la doctrine locale autorise la diversification de l'activité agricole uniquement pour les bâtiments existants.
- Zone A – Art. 2- al. 2 – suppression « par exploitation individuelle et au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires » pour se conformer à la doctrine locale. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite d'un seul logement par exploitation.
- Zone A – Art. 4 et 5 – ajout « à usage d'habitation », il s'agit de préciser que ces alinéas concernent les annexes et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation.
- Zone A – art. 10 – ajout « et le secteur Ah », il s'agit de préciser que les règles relatives à la hauteur s'appliquent également pour le sous-secteur Ah.

### **Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- .... Afin de ne pas imposer des voies à double sens, le nota bene est supprimé. Il appartiendra donc à l'aménageur de définir les caractéristiques de la voirie en respectant les principes de liaison et de bouclage définis dans l'OAP.
- .... La courbe faisant limite Sud-Est de l'OAP « Sur le Mouthier » met en exergue une différence entre sa délimitation et les limites cadastrales, cette erreur matérielle a donc été rectifiée. En conséquence, la suppression des arbres prévue dans cette OAP n'a pas lieu d'être. En effet, ces arbres sont situés en dehors de l'OAP conformément au règlement graphique.
- .... En ce qui concerne l'OAP « Centre Bourg », les arbres qui sont identifiés comme des espèces à protéger dans le document graphique, sont reportés sur le dessin de l'OAP afin d'assurer une cohérence.
- .... En ce qui concerne l'OAP « zone d'activité économique », ajout d'une double flèche au nord de l'OAP. Les nouveaux accès devront obtenir l'accord du gestionnaire routier. D'autre part, l'OAP sera affiné dès qu'un projet d'aménagement sera défini.

**Considérant** que les remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et que les résultats de ladite enquête publique ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU ;

**Considérant** que la modification n°1 du PLU de Fontain telle que présentée au Conseil Communautaire est prête à être approuvée, conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme ;

**Mme M. DONEY, conseillère intéressée, ne participe pas aux débats et ne prend pas part au vote.**

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontain telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 109

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 1

Préfecture du Doubs

Reçu le 11 OCT. 2018  
Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> 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 Fontain 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 du Plan Local d'Urbanisme, accompagnée du dossier, sera adressée à Monsieur le Préfet du Doubs.*

*En application de l'article L. 153-44 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 du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Fontain et au siège du Grand Besançon, 2 rue Mégevand, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.*

## 1. État de la procédure

Phase : **APPROBATION**  
Avis du comité de suivi du 21 juin 2018 : @



Principales étapes de la procédure :

- Engagement de la procédure de modification n°1 par le Maire de Fontain (information du Conseil Municipal de Fontain le 9 décembre 2015)
- Mission réalisée initialement par Géo Studio et terminée en interne
- Enquête publique du 16 avril au 17 mai 2018 inclus.
- Phase actuelle : approbation



## 2. Le contexte

Commune de 1 009 habitants (INSEE, 2015) et environ 1 600 hectares, Fontain est membre de la communauté d'agglomération du Grand Besançon et est située dans le secteur Plateau, entre 340 et 511 mètres d'altitude.

Dotée d'un groupe scolaire et de plusieurs équipements publics (centre périscolaire et centre de loisirs, terrains de sports ...), Fontain compte également plusieurs entreprises, commerces et services : exploitations agricoles, fromagerie, fabrique de biscuits, bureaux d'études, artisans... La commune est traversée par le RD 104, voirie structurante à grande circulation.

La commune a connu une forte croissance démographique depuis le début des années 1960 puisque sa population a été multipliée par 3, passant de 325 à 1 000 habitants.

## 3. Le projet de modification

### Situation du document d'urbanisme

Le PLU de Fontain a été approuvé par délibération du conseil municipal le 9 janvier 2014. Il n'a pas encore fait l'objet d'une procédure d'évolution.

### **Objet de la modification**

Modification de l'OAP « Sur le Mouthier » : il s'agit de rendre l'orientation d'aménagement plus opérationnelle en permettant le bouclage des voiries, en supprimant une poche d'habitat au nord du site sans changer les objectifs de production de logements et de clarifier les typologies de logement et les cheminements doux

Modification de l'OAP « Vergers Mourey – Haut de Bourgogne – Ancienne fromagerie » : une temporalité est introduite pour les aménagements de ce secteur et le périmètre de l'OAP est étendu au secteur de l'ancienne fromagerie pour prendre en compte les enjeux de reconversion du bâti

Modification de l'OAP « Zone d'activité économique » : ajustement du périmètre de l'OAP pour ne prendre en compte que la zone 2AUY du règlement graphique

Création d'une OAP « Centre bourg » : compte tenu de la configuration particulière de l'hyper centre de Fontain, cette OAP doit permettre d'organiser les aménagements des parcelles libres, en préservant des espaces verts et vergers et en encourageant les cheminements doux

Modification du zonage : reclassement d'une partie de la zone UB à l'entrée ouest du village en zone UY, compte tenu de la vocation actuelle d'accueil d'entreprises et d'équipements publics

Modification du règlement écrit : ajustements du règlement écrit dans les différentes zones, portant notamment sur :

- l'emprise, l'implantation, la hauteur des annexes et extensions
- l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques
- la hauteur des bâtiments
- l'adaptation au sol des constructions
- le stationnement
- les possibilités d'extension et/ou d'annexe en zone A

Modification de l'emplacement réservé n°2 : extension de l'emprise de l'ER n°2 pour permettre l'aménagement d'un cheminement, en plus de la réalisation de réservoirs pour l'alimentation en eau potable

Création d'un emplacement réservé n°7 : il s'agit de permettre à la Commune de Fontain de maîtriser le foncier pour proposer quelques places de stationnement dans le cadre de la reconversion du bâtiment de l'ancienne fromagerie

Création d'un emplacement réservé n°8 : de façon connexe à la création de l'OAP « Centre bourg », la commune souhaite pouvoir disposer de foncier jouxtant une voie communale afin de procéder à son élargissement, à la reconfiguration du virage et à l'aménagement éventuel de places de stationnement

### **Éléments du PLU à modifier**

Le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la liste des emplacements réservés sont à modifier.

27 septembre 2018

# Modification n°1 du PLU de Fontain

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



Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-38  
du code de l'urbanisme, approuvé par délibération du  
conseil communautaire le 27 septembre 2018  
PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 9  
janvier 2014

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND BESANÇON  
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX



# Sommaire

## Table des matières

<b>Sommaire .....</b>	<b>1</b>
<b>Cadre général et juridique .....</b>	<b>2</b>
Le maître d'ouvrage.....	2
Contexte communal .....	2
Le PLU de la commune de Fontain .....	2
L'objet de la modification n°1.....	2
Les dispositions du code de l'urbanisme .....	3
<b>Cohérence de la modification avec le PADD.....</b>	<b>5</b>
Rappel des orientations du PADD.....	5
Analyse.....	5
<b>Compatibilité de la modification avec le SCOT .....</b>	<b>7</b>
Rappel des orientations générales du SCOT.....	7
Analyse.....	7
<b>Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....</b>	<b>9</b>
OAP « Sur le Mouthier » .....	9
OAP « Vergers Mourey – Haut de Bourgogne – Ancienne fromagerie » .....	12
OAP « Zone d'activité économique » .....	14
<b>Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) .....</b>	<b>16</b>
OAP « Centre bourg » .....	16
<b>Modification du zonage .....</b>	<b>18</b>
Reclassement d'une partie de zone UB en zone UY .....	18
<b>Modification du règlement écrit.....</b>	<b>19</b>
Objectifs.....	19
Zone UA .....	19
Zone UB .....	23
Zone UY.....	27
Zone UL.....	29
Zone 1AU .....	30
Zone 2AUY .....	33
Zone A.....	34
Zone N.....	37
<b>Modification des emplacements réservés.....</b>	<b>38</b>
Modification de l'emplacement réservé n°2 .....	38
Création de l'emplacement réservé n°7 .....	39
Création de l'emplacement réservé n°8.....	41
Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....	42

# Cadre général et juridique

## Le maître d'ouvrage

---

Par délibération du 8 décembre 2015, le conseil municipal de Fontain a prescrit la modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

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

Par délibération en date du 5 septembre 2017, le conseil municipal de Fontain a donné son accord à la Communauté d'agglomération du Grand Besançon pour la poursuite de la procédure de modification n°1 du PLU en cours au moment du transfert de compétence.

## Contexte communal

---

Commune de 1 009 habitants (INSEE, 2015) et environ 1 600 hectares, Fontain est membre de la communauté d'agglomération du Grand Besançon et située dans le secteur « Plateau », entre 340 et 511 mètres d'altitude. La commune est située à la fois à l'extrémité du faisceau bisontin, d'où son relief mouvementé, et au début du plateau d'Ornans.

Dotée d'un groupe scolaire actuellement en extension et qui permettra l'accueil de près de 210 élèves de Fontain, Arguel, La Vèze et Pugey, ainsi que de plusieurs équipements publics, Fontain est facilement connectée aux axes d'envergure régionale : le réseau autoroutier reliant Montbéliard à Dole et Dijon, le réseau de nationales et départementales en direction de Champagnole, Morteau et la Suisse. La commune accueillait jusqu'à l'ouverture de la voie des Mercureaux une grande partie de ce trafic régional. La RD 111 a retrouvé un caractère plus local, au même titre que la RD 104.

La commune a connu une forte croissance démographique depuis la fin des années 1960 puisque sa population a été multipliée par près de 3, passant de 325 à plus de 1 000 habitants.

## Le PLU de la commune de Fontain

---

La commune de Fontain dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 9 janvier 2014. Il n'a à ce jour fait l'objet d'aucune évolution. La présente procédure constitue donc la première modification, soumise à enquête publique, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

## L'objet de la modification n°1

---

Plusieurs éléments conduisent aujourd'hui à porter un projet de modification du plan local d'urbanisme :

- quelques inadaptations de la réglementation par rapport à la vocation souhaitée des zones. Les projets de constructions observés entre 2014 et 2016 ont créé des débats sur les règles d'implantation, les clôtures et les conditions souhaitées de constructibilité des terrains,
- les sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Sur le Mouthier » et « Vergers Mourey et Haut de Bourgogne » ont fait l'objet d'études pré-opérationnelles qui permettent de préciser le projet d'aménagement. Ces études conduisent à revoir des dispositions du scénario d'aménagement.

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

- affiner les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes
- étendre l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Vergers Mourey et Haut de Bourgogne » au secteur de l'ancienne fromagerie
- ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le centre Bourg
- modifier les dispositions du règlement
- reclasser en zone UY une petite partie d'une zone UB dont la vocation est l'accueil d'activités économiques et de services publics
- étendre l'emplacement réservé n°2 pour permettre un maillage Est-Ouest au Nord du secteur « Sur le Mouthier »
- créer un emplacement réservé n°7 pour l'aménagement de places publiques de stationnement
- créer un emplacement réservé n°8 pour l'aménagement d'une voie communale (élargissement de virage) et de places publiques de stationnement
- compléter le rapport de présentation en exposant les motifs des changements apportés (article R. 151-5 du CU).

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

## Les dispositions 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. 153-37**

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

### **Article L. 153-40**

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

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

**Article L. 153-41**

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

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

**Article L. 153-43**

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

**Article L. 153-44**

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

# Cohérence de la modification avec le PADD

## Rappel des orientations du PADD

---

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Fontain est organisé autour de 2 axes principaux, déclinés chacun en 5 sous-axes.

### **Axe 1 : Garder son caractère rural à Fontain**

- 1.1 - Permettre le développement agricole et forestier
- 1.2 - Préserver les milieux naturels et les ressources
- 1.3 - Prendre en compte les risques et les nuisances
- 1.4 - Mettre en valeur les qualités paysagères
- 1.5 - Limiter les constructions non agricoles dans les hameaux

### **Axe 2 : Le projet urbain**

- 2.1 - Respecter l'inscription du village dans son site
- 2.2 - Les objectifs de développement pour répondre aux besoins
- 2.3 - Améliorer les déplacements, en particulier piétons
- 2.4 - Renforcer le centre
- 2.5 - Créer deux secteurs d'extension, au cœur et en continuité du village

## Analyse

---

L'ajustement des OAP et l'ajout d'une OAP pour le centre bourg se traduiront par le respect de l'inscription du village de Fontain dans son site escarpé. On notera également que, pour les secteurs « Sur le Mouthier » et « Vergers Mourey et Haut de Bourgogne », le fait d'ajuster les OAP pour tenir compte des études pré-opérationnelles réalisées récemment répond à l'objectif du PADD de répondre aux besoins, en respectant le projet urbain. Il en est de même pour le fait d'étendre la précédente OAP au secteur de l'ancienne fromagerie, qui n'a désormais plus de vocation économique/agricole et représente un enjeu de changement de destination notable pour le bourg. Enfin, la volonté de créer une OAP pour le centre bourg, dont les enjeux sont importants, répond à l'objectif de renforcement du centre du village.

Le changement de zonage d'une petite partie de la zone UB en zone UY permet d'appliquer à ce secteur des règles de la zone UY plus adaptée, en raison de la typologie des constructions. Compte tenu de la très faible emprise concernée (1,6 ha), cela n'entraîne pas de bouleversement du parti-pris urbain retenu dans le PADD.

Les modifications du règlement, quant à elles, ne remettent pas en cause les grands équilibres définis par le PADD.

La modification de l'emplacement réservé n°2 n'a pas d'incidence sur le PADD. La création des emplacements réservés n°7 (aménagement de places de stationnement publiques en face de l'ancienne fromagerie) et n°8 (élargissement d'un virage et création de places de stationnement publiques) participe à atteindre l'axe 2.4 pour renforcer le centre du village à travers l'évolution du tissu urbain actuel.

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

# Compatibilité de la modification avec le SCOT

## Rappel des orientations générales du SCOT

---

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération bisontine a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

### **I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable**

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

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

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

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

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

## Analyse

---

Les évolutions de l'OAP « Sur le Mouthier » sont compatibles avec le SCOT dans la mesure où le nombre de logements et leur typologie fixés dans l'OAP initiale ne sont pas remis en cause. De même, il est prévu d'améliorer le maillage en cheminements doux, en particulier avec une connexion au nord-est avec le cheminement qui fait l'objet de l'extension de l'emplacement réservé n°2. En cela, la modification n°1 va dans le sens des orientations du SCOT en maîtrisant les déplacements et en officialisant un cheminement piétonnier sur la crête, offrant ainsi une vue agréable sur le paysage environnant.

La modification-extension de l'OAP « Vergers Mourey – Haut de Bourgogne – Ancienne fromagerie » est également compatible avec le SCOT puisque sans modification du nombre de logements à produire sur cette

zone et permettant, au contraire, de conforter le centre bourg et son renouvellement à travers la requalification de l'ancienne fromagerie, évitant ainsi la consommation d'espace de développement (axe II.1).

La réduction du périmètre de l'OAP « Zone d'activité économique » ne traduit pas une diminution des capacités d'accueil des entreprises (axe II.4 du SCOT) mais une mise en cohérence avec l'évolution de l'occupation du site, suite à l'installation de la nouvelle fromagerie. Il en est de même avec la modification du zonage reclassant en UY une partie de zone UB en raison de la présence d'activités économiques.

Par ailleurs, la création de l'OAP « Centre bourg » vise à organiser les évolutions de ce secteur contraint par la topographie, l'étroitesse des voiries et les enjeux de maintien d'espaces ouverts (vergers, espaces verts). Ceci n'est pas incompatible avec les orientations du SCOT.

Les modifications apportées au règlement écrit, elles aussi, demeurent compatibles avec les orientations du SCOT dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les principes initiaux du PLU.

**En conséquence, la modification n°1 du PLU de Fontain est compatible avec les orientations définies par le SCOT de l'agglomération bisontine.**



# Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## OAP « Sur le Mouthier »

---

Les études visant à rendre opérationnel l'aménagement du site du Mouthier précisent un projet qui pourrait répondre à l'ambition du PLU sur l'aménagement soucieux de l'environnement et d'une économie générale des projets.

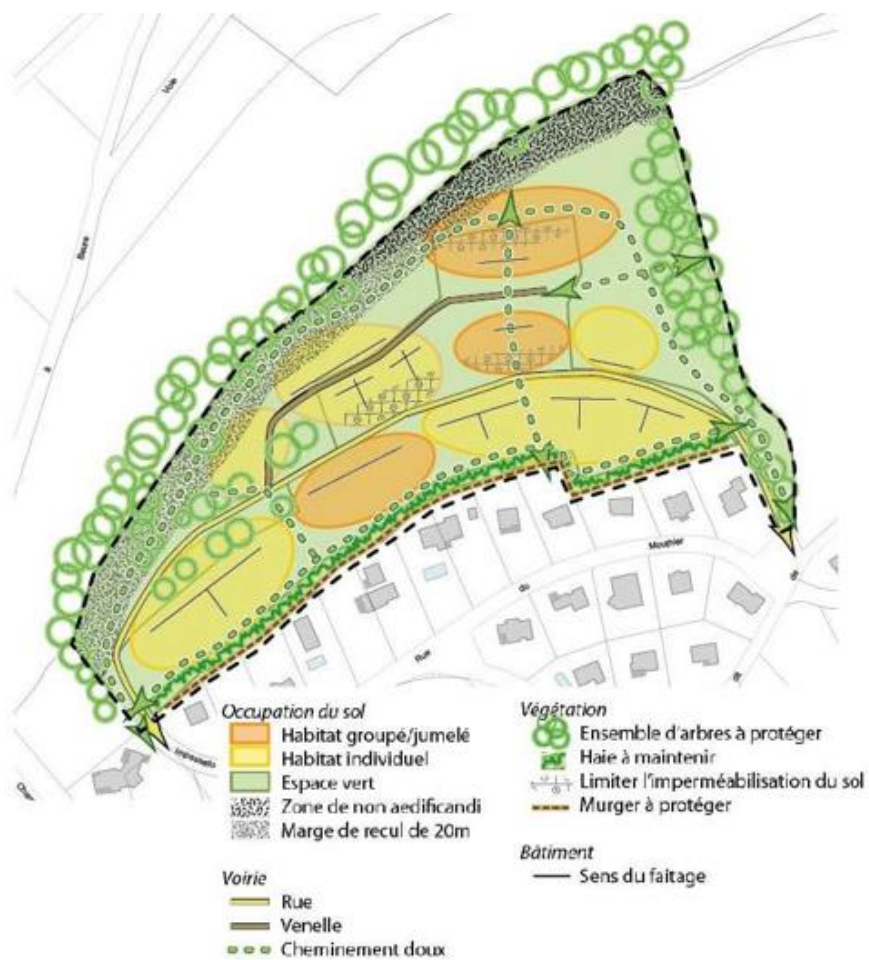
### Modification du plan

La version actuelle de l'OAP repose sur la création d'une trentaine de logements avec l'aménagement d'un quartier développé le long des lignes directrices du relief. Plusieurs éléments de cette OAP génèrent des questionnements :

- une opération groupée sur la partie la plus au Nord qui pourrait engendrer un linéaire de voirie en double sens important vis-à-vis du nombre de logements produits
- un rideau de logements, au centre de l'opération, qui pourrait être aménagé par le Sud des parcelles et ainsi inciter à la création d'allées privées imperméabilisées

#### **Modifications :**

- Suppression de la voirie en impasse pour avoir une voirie de bouclage plus au centre qui permettrait de produire le même nombre de logements mais en optimisant les accès aux parcelles
- Suppression du pictogramme venelle dans la légende
- Suppression d'une poche d'habitat au Nord du site, sans toutefois modifier le nombre total de logements devant être réalisés







Plan approuvé





Plan modifié





#### Occupation du sol

-  Habitat groupé/jumelé
-  Habitat individuel
-  Espace vert
-  Zone de non aedificandi


#### Voirie

-  Rue
-  Cheminement doux

#### Végétation

-  Ensemble d'arbres à protéger
-  Haie à maintenir
-  Limiter l'imperméabilisation du sol
-  Murger à protéger

#### Bâtiment

-  Sens du faitage

### *Légende modifiée*

## Modification du texte de l'OAP

Précision des termes utilisés dans les types de logements :

- Habitat individuel pur : logement issu d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement, non contigu à un autre logement.
- Habitat groupé / jumelé : logement issu d'une opération de construction comportant plusieurs logements ayant chacun une entrée privative sur l'extérieur.
- Habitat collectif : logement issu d'une opération de constructions comportant plusieurs logements mais partageant une entrée commune sur l'extérieur.

Concernant les cheminements doux, il est précisé que les intentions figurant sur le schéma sont données à titre indicatif et qu'il est toutefois nécessaire que le réseau de cheminements doux permette de mailler le secteur d'Est en Ouest.

## OAP « Vergers Mourey – Haut de Bourgogne – Ancienne fromagerie »

La modification souhaitée vise à :

- instaurer une temporalité dans les aménagements, à revoir les accès et implantations des futures constructions.
- agrandir le périmètre d'action en couvrant le site de l'ancienne fromagerie. Cette dernière n'étant plus occupée depuis 2014 un projet pourrait modifier le fonctionnement de cette partie centrale du village. Il est recherché à travers l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation le maintien des possibilités de stationnement, d'accès et de conserver un accès potentiel sur la partie arrière. Bien que l'arrière des bâtiments ne soit pas constructible, il n'est pas impossible qu'à l'avenir, un plan local d'urbanisme porte un projet d'aménagement nécessitant une connexion.

### Modification du plan

Le plan présenté ci-dessous permet de préciser les temps d'urbanisation pour l'aménagement du site « Haut de Bourgogne ».





Le plan ci-dessous rappelle le plan figurant dans l'OAP du PLU actuel :



Le plan ci-dessous prend en compte :

- ❶ l'extension de l'OAP au site de l'ancienne fromagerie, à l'Ouest avec la voirie nécessaire
- ❷ la suppression d'un espace public au Nord-Ouest
- ❸ l'ajout d'une poche d'habitat individuel pur ou groupé/jumelé à l'Est



## Modification du texte de l'OAP

Précision des termes utilisés dans les types de logements :

- Habitat individuel pur : logement issu d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement, non contigu à un autre logement.
- Habitat groupé / jumelé : logement issu d'une opération de construction comportant plusieurs logements ayant chacun une entrée privative sur l'extérieur.
- Habitat collectif : logement issu d'une opération de constructions comportant plusieurs logements mais partageant une entrée commune sur l'extérieur.

Pour le secteur de l'ancienne fromagerie, les ajouts sont les suivants :

- l'introduction de l'OAP sera complétée pour intégrer ce secteur d'environ 3 400 m<sup>2</sup> supplémentaires
- les objectifs recherchés seront complétés pour ce site afin de conserver les possibilités de stationnement, les accès et le potentiel à l'arrière
- l'accessibilité au site précisera que pour l'ancienne fromagerie, l'accès se réalise depuis la rue de la Forge et la rue de la Fontaine
- la surface totale du site de l'OAP sera portée à « 4,43 ha, dont 0,4 ha en dent creuse et 0,34 ha en renouvellement urbain »

Une précision est apportée pour que la typologie d'habitat ne soit pas une contrainte à l'aménagement, l'objectif étant d'atteindre une densité et une diversité de l'offre en logements. Sera ajouté : « L'habitat collectif peut être remplacé par une opération de logements groupés si cette dernière propose *a minima* la réalisation de 3 logements. »

## OAP « Zone d'activité économique »

---

La modification vise à préciser les conditions d'accès au site et harmoniser le plan avec l'aménagement réel réalisé depuis l'approbation du PLU.

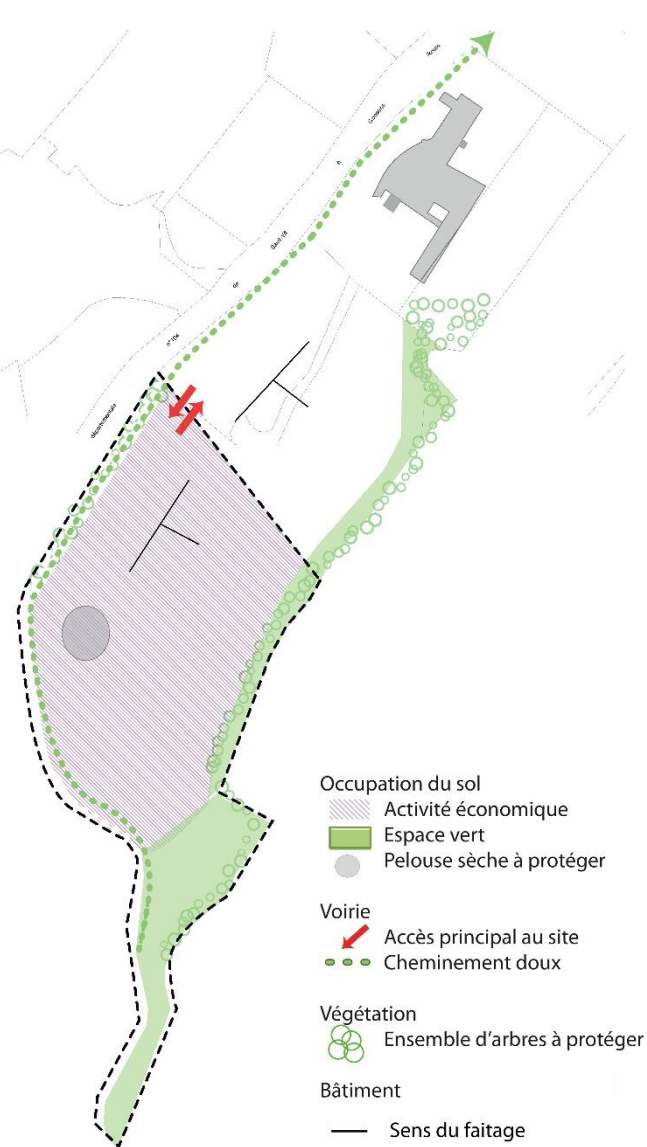
## Modification du plan

- Réduction de l'emprise de l'OAP pour ne conserver que la partie Sud, actuellement classée en 2AUy, qui n'est pas urbanisée
- Ajout d'une double flèche d'entrée/sortie pour la desserte interne de la zone à partir des accès existants au nord-est

Extrait du plan de l'OAP avant modification



Extrait du plan de l'OAP après modification



## Modification du texte de l'OAP

Concernant la voirie, l'OAP initiale précise que « l'accès se fera à partir de la voirie existante : directement depuis la RD 104. Il sera possible d'utiliser le second chemin, à terme, situé au Sud-Ouest de la zone. ». La modification précise que cette desserte par le second chemin devra obtenir l'accord du gestionnaire routier et pourra nécessiter des aménagements.

# Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

## OAP « Centre bourg »

Le centre bourg a fait l'objet de projets d'aménagements qui ont révélé qu'une partie de ce site est difficile d'accès pour les engins de chantier et que l'aménagement non encadré pourrait remettre en question le souhait d'avoir un urbanisme soucieux des qualités du patrimoine bâti, des paysages et de l'implantation bâtie environnante.

### Création du plan

Le plan précise les possibilités de construction en protégeant certaines parties de parcelles jugées stratégiques pour le maintien du cadre de vie rural et l'accessibilité routière :

- Assurer la protection de l'espace vert au Nord de la Mairie,
- Conserver des cheminements piétonniers pour accéder au cœur du bourg,
- Maintenir des jardins sur des fonds de parcelles





## Précisions du plan

Texte d'accompagnement du plan :

« Le site constitué est le centre bourg. Le développement urbain est déjà constitué, il demeure quelques possibilités d'aménager tout en conciliant centralité et maintien du cadre de vie villageois.

### **1. Objectifs recherchés**

La densification du centre bourg doit être une recherche :

- de l'intégration du bâti dans un site ancien disposant de caractéristiques intéressantes. Un travail d'intégration paysagère sera à préciser notamment sur le parti d'aménagement concernant la couleur, la forme et le choix des matériaux. On évitera le pastiche ou une architecture déconnectée.
- du maintien d'espaces perméables sur la parcelle. Les jardins sont à privilégier pour rappeler le cadre de vie rural de Fontain,
- la conservation d'espaces verts publics permettant à la population de se rencontrer en dehors de l'espace privatif.

### **2. Vocation des espaces et accessibilité au site**

Le centre bourg conservera sa vocation : un espace pouvant accueillir de l'habitat, des équipements publics, des activités compatibles avec un environnement résidentiel et de proximité. »

# Modification du zonage

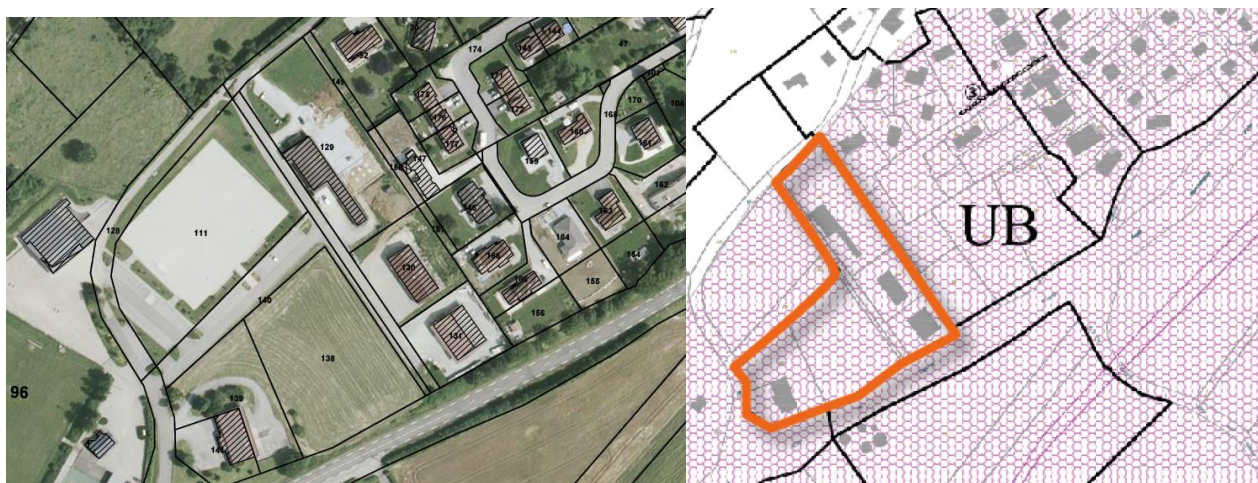
## Reclassement d'une partie de zone UB en zone UY

### Justification

Une partie de la zone UB située en entrée d'agglomération Ouest est reclassée en zone UY.

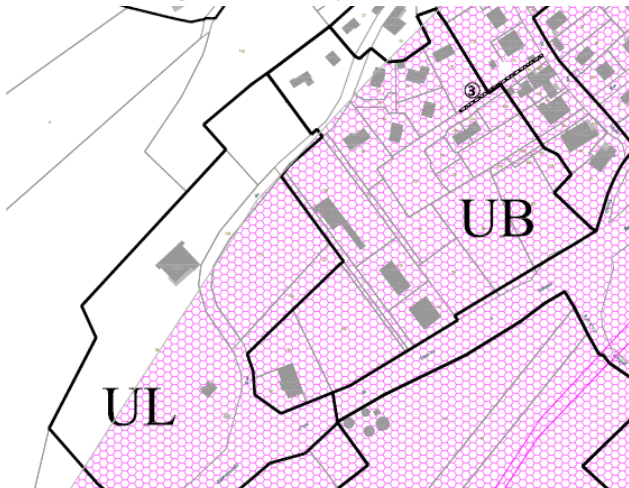
Le site possède déjà une vocation économique avec la présence de plusieurs entreprises et services publics, et aucune habitation. L'aménagement de la dent creuse en projet résidentiel pourrait constituer une gêne pour les riverains et futurs occupants.

Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement puisque les secteurs UB et UY constituent d'ores et déjà des secteurs urbanisés de la commune.

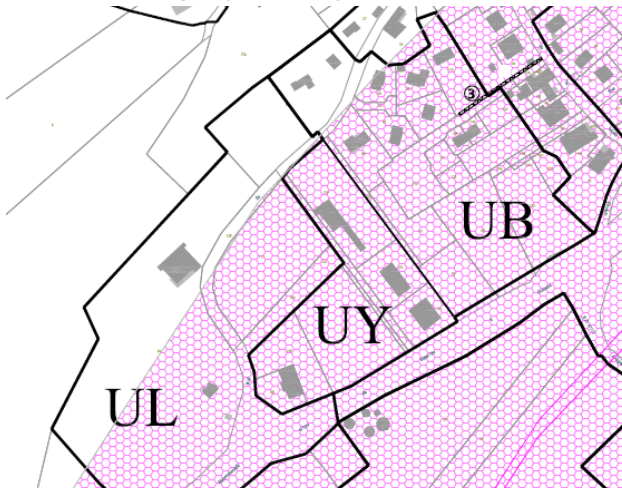


### Modification du zonage

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



# Modification du règlement écrit

## Objectifs

Le règlement écrit du PLU de la commune de Fontain est opposable depuis janvier 2014, date d'approbation du PLU. Depuis, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été instruites dans le village et il est apparu nécessaire, près de 4 ans après l'approbation de ce document, de modifier ou préciser certaines règles afin de les rendre plus facilement applicables ou plus conformes à la réalité du droit des sols appliquée sur le terrain. De même, plusieurs projets de développement (aménagement de nouveaux quartiers d'habitat, extensions d'entreprises...) rendent nécessaires des assouplissements du règlement dans un objectif de qualité des projets, de densification et d'intégration paysagère.

## Zone UA

### Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.</p> <p>2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.</p>	<p>1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.</p> <p>2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.</p> <p>3. Annexes : Les annexes des bâtiments existants sont limitées à 25 m<sup>2</sup> pour les parties bâties hors piscines. Au total, le cumul des annexes (dont les piscines) ne pourra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.</p>
Justification : Afin de ne pas aboutir à des constructions d'annexes désordonnées et disproportionnées par rapport aux bâtiments existants, il est nécessaire de définir des surfaces maximales, en incluant une notion de cumul des surfaces à compter de la date d'approbation de la présente modification.	

### Article UA3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage</p>	<p>1. Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage</p>

<p>instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p>	<p>instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier</p>
<p>Justification : A la demande du Département, il est précisé que tout nouvel accès sur une route départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier et ce, dans le but d'éviter la création d'accès multiples et désordonnés, facteurs d'insécurité.</p>	

## Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.</p> <p>2. Dans les autres cas les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Il est de 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</p> <p>Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 3 mètres).</p> <p>3. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être augmenté de 50 cm au maximum,</p> <p>4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>	<p>1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.</p> <p>2. Dans les autres cas les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Un recul inférieur pourra être autorisé pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</p> <p>Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. [partie supprimée]</p> <p>3. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être augmenté de 50 cm au maximum,</p> <p>4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>
<p>Justification : La taille maximale des vérandas ou sas d'entrée n'est plus réglementée. Par ailleurs, afin de permettre de s'adapter aux contraintes éventuelles des sites, il est proposé de remplacer le recul obligatoire de 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique par un simple recul inférieur à la règle.</p>	

## Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>1. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives latérales peut être obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.</p> <p>2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,5 mètres (H/2 minimum 1,5 mètres). Pour les piscines le recul est aussi de 4 mètres.</p> <p>Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 4 mètres). Pour les postes de distribution de l'énergie électrique: le recul minimal peut également être de 2 mètres.</p> <p>3. La construction d'une annexe en limite est autorisée qu'elle soit accolée ou non à la construction principale, sous réserve que la hauteur en limite ne dépasse pas 2,50 mètres dans le cas de façade gouttereau, 4 mètres dans le cas de façade pignon et que l'emprise au sol comprise entre 0 et 4 mètres ne soit pas supérieure à 25 m<sup>2</sup>.</p>	<p>1. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives latérales peut être obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.</p> <p>2. Dans les autres cas, la construction sera sur limite ou observera un recul d'au moins 1,5 mètre. Le bâtiment ne pourra pas dépasser 4 mètres de hauteur dans la bande d'1,5 mètre par rapport à la limite séparative. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, un recul inférieur pourra être autorisé.</p>
Justification : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont simplifiées pour permettre une application aisée.	

## Article UA10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.</p> <p>La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux.</p> <p>2. Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le nombre de niveaux est limité à R+ 2.</p> <p>3. Pour les autres constructions la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de 4 mètres.</p>	<p>1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut des bâtiments voisins.</p> <p>2. Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour le bâtiment principal,</li> <li>- 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.</li> </ul> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre de reconstruction ou de réhabilitation, des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans la limite de celle du bâtiment d'origine.</li> <li>- Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...</li> </ul>



Justification : La modification permet de définir le mode de calcul de la hauteur des bâtiments et le point de référence (terrain naturel avant travaux). Les hauteurs sont précisées en mètres, par rapport à l'acrotère ou à l'égout de toiture, tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes. Ces hauteurs sont conformes au bâti actuel de la zone UA.

## Article UA11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
<p>Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres pour les haies</li> <li>- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie.</li> </ul> <p>Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 m.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures des établissements et équipements publics autorisée est de 2 mètres.</p> <p>Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...</p>	<p>Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres pour les haies</li> <li>- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie. <b>Les panneaux pleins sont interdits.</b></li> </ul> <p>Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale des clôtures des établissements et équipements publics autorisée est de 2 mètres.</p> <p>Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...</p> <p><b>Adaptation au sol des constructions</b></p> <p><b>Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.</b></p> <p><b>Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel, au point le plus défavorable.</b></p> <p><b>Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.</b></p>
<p>Justification : Il est souhaité interdire les panneaux pleins pour les clôtures, afin d'éviter de constituer des masques totalement opaques, en particulier le long des espaces publics. De même, la modification permet de réglementer les mouvements du sol strictement nécessaires lors d'une construction afin que les projets soient adaptés au sol existant et ne dominent pas les fonds voisins dans une commune comme Fontain qui possède un relief pendu.</p>	

## Article UA12 - Stationnement

Article avant modification	Article après modification
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il faut assurer au minimum une place de stationnement par logement.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière. Il est demandé <i>a minima</i> 1 place de stationnement par logement.
Justification : Précision sur les besoins en stationnement, afin de les adapter à l'occupation de l'emprise foncière.	

## Article UA13 – Espaces libres

La mention législative présente dans le deuxième paragraphe est remplacée par l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme.

## Zone UB

### Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article avant modification	Article après modification
1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1. 2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination.	1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1. 2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination. 3. Annexes : Les annexes des bâtiments existants sont limitées à 25 m <sup>2</sup> pour les parties bâties hors piscines. Au total, le cumul des annexes (dont les piscines) ne pourra pas dépasser 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
Justification : Afin de ne pas aboutir à des constructions d'annexes désordonnées et disproportionnées par rapport aux bâtiments existants, il est nécessaire de définir des surfaces maximales, en incluant une notion de cumul des surfaces à compter de la date d'approbation de la présente modification.	

### Article UB3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage	1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage

<p>instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p>	<p>instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier</p>
<p>Justification : A la demande du Département, il est précisé que tout nouvel accès sur une route départementale doit obtenir l'accord du gestionnaire routier et ce, dans le but d'éviter la création d'accès multiples et désordonnés, facteurs d'insécurité.</p>	

## Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 4 mètres).</p> <p>Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, le recul minimal peut également être de 2 mètres.</p> <p>2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,</p> <p>3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>	<p>1. Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. [partie supprimée]</p> <p>Un recul inférieur pourra être autorisé pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</p> <p>2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,</p> <p>3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>
<p>Justification : La taille maximale des vérandas ou sas d'entrée n'est plus réglementée. Par ailleurs, afin de permettre de s'adapter aux contraintes éventuelles des sites, il est proposé de remplacer le recul obligatoire de 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique par un simple recul inférieur à la règle.</p>	

## Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>1. La distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la</p>	<p>1. Pour le bâtiment principal, la distance horizontale de tout point, d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la</p>



différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Pour les piscines le recul est aussi de 4 mètres. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 4 mètres). Pour les postes de distribution de l'énergie électrique: le recul minimal peut également être de 2 mètres. 2. La construction d'une annexe en limite est autorisée qu'elle soit accolée ou non à la construction principale, sous réserve que la hauteur en limite ne dépasse pas 2,50 mètres dans le cas de façade gouttereau, 4 mètres dans le cas de façade pignon et que l'emprise au sol comprise entre 0 et 4 mètres ne soit pas supérieure à 25 m².	moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres). 2. La construction d'annexes en limite est autorisée. 3. Pour les piscines, le recul est de 4 mètres, 4. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique : un recul inférieur pourra être autorisé.
Justification : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont simplifiées pour permettre une application aisée. Il est notamment défini, pour le bâtiment principal, un recul équivalent à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (au lieu de 4 mètres). Cette modification va dans l'objectif d'une meilleure densité des constructions et d'une économie du foncier.	

## Article UB10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux. 2. La hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres. 3. Cependant, pour les annexes non composées avec le bâtiment principal la hauteur limite au faîtage est de 4 mètres.	1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut des bâtiments voisins. 2. Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à : - 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour le bâtiment principal, - 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.
Justification : La modification permet de définir le mode de calcul de la hauteur des bâtiments et le point de référence (terrain naturel avant travaux). Les hauteurs sont précisées en mètres, par rapport à l'acrotère ou à l'égout de toiture, tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes.	

## Article UB11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».	Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».

<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres pour les haies</li> <li>- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie.</li> </ul> <p>Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 m.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures des établissements et équipements publics autorisée est de 2 mètres.</p> <p>Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...</p>	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres pour les haies</li> <li>- 1,60 mètre pour les dispositifs à claire-voie. <b>Les panneaux pleins sont interdits.</b></li> </ul> <p>Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre et sont inclus dans la hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale des clôtures des établissements et équipements publics autorisée est de 2 mètres.</p> <p><b>Adaptation au sol des constructions</b></p> <p>Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.</p> <p>Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel, au point le plus défavorable.</p> <p>Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.</p>
<p>Justification : Il est souhaité interdire les panneaux pleins pour les clôtures, afin d'éviter de constituer des masques totalement opaques, en particulier le long des espaces publics. De même, la modification permet de réglementer les mouvements du sol strictement nécessaires lors d'une construction afin que les projets soient adaptés au sol existant et ne dominent pas les fonds voisins dans une commune comme Fontain qui possède un relief pendu.</p>	

## Article UB12 - Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il faut assurer au minimum une place de stationnement par logement.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p><b>Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière.</b></p> <p><b>Il est demandé <i>a minima</i> 2 places de stationnement par logement.</b></p>
<p>Justification : Précision sur les besoins en stationnement, afin de les adapter à l'occupation de l'emprise foncière.</p>	

## Article UB13 – Espaces libres

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

<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.</p> <p>Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123-1-5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.</p> <p>Pour les parcelles de plus de 300m<sup>2</sup>, les espaces hors bâti devront comporter à minima 70 % de surfaces perméables.</p>	<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.</p> <p>Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne doit être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Toute intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.</p> <p>Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, les espaces hors bâti devront comporter a minima 50 % de surfaces perméables.</p>
<p>Justification : Dans un objectif de densification du bâti en zone UB et de limitation de la consommation foncière, la part des surfaces perméables pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup> est ramenée à 50 % au lieu de 70 %.</p>	

## Zone UY

### Article UY3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Tout accès nouveau non prévu au PLU est interdit le long de la RD 104.</p>	<p>1. Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.</p>
<p>Justification : Par souci de cohérence et afin de permettre une adaptation aux projets, il est précisé que les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier, plutôt que d'interdire tout nouvel accès.</p>	

## Article UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, le recul minimal peut également être de 2 mètres.</p> <p>2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,</p> <p>3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p> <p>4. Par rapport à l'axe de la RD 104 le recul minimal imposé est de 20 mètres.</p>	<p>1. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. <b>Pour les postes de distribution de l'énergie électrique, un recul minimal inférieur peut être autorisé.</b></p> <p>2. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum,</p> <p><b>3. Des implantations différentes peuvent également être autorisées dans le cas de la prise en compte d'un élément bâti existant en vue de favoriser un traitement architectural cohérent,</b></p> <p>4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p> <p>5. Par rapport à l'axe de la RD 104 le recul minimal imposé est de 20 mètres.</p>
<p>Justification : Afin de permettre une adaptation aux sites et aux projets, le recul des postes de distribution d'énergie électrique n'est plus fixé à 2 mètres mais seulement inférieur à la règle, sans recul minimum imposé. De même, dans le but de s'adapter au bâti existant afin d'en permettre des extensions cohérentes architecturalement, le recul par rapport aux emprises publiques pourra être réduit. Cette mesure vise à densifier le bâti en zone UY, à maintenir la cohérence architecturale sans toutefois méconnaître les règles de sécurité.</p>	

## Article UY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</p> <p>2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <p>a. Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé;</p> <p>b. Pour des volumes annexes (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres en limite en façade gouttereau et 4 m en façade pignon.</p> <p>3. Pour les installations classées soumises à autorisation (ou à déclaration), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zones réservées à l'habitat est portée à 25 mètres minimum.</p>	<p>1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum. Cette distance peut être <b>inférieure</b> pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</p> <p>2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <p>a. Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé;</p> <p>b. Pour des volumes annexes (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) dont la hauteur totale n'excède pas 2,50 mètres en limite en façade gouttereau et 4 mètres en façade pignon.</p> <p>3. Pour les installations classées soumises à autorisation (ou à déclaration), la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zones réservées à l'habitat est portée à 25 mètres minimum.</p>

Justification : Afin de permettre une adaptation aux sites et aux projets, le recul des postes de distribution d'énergie électrique n'est plus fixé à 2 mètres mais seulement inférieur à la règle, sans recul minimum imposé.

## Article UY9 – Emprise au sol

Article avant modification	Article après modification
Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 65 %.
Justification : Le précédent coefficient d'emprise au sol, fixé à 50 %, était limitatif pour des projets d'extension de bâtiments économiques existants. Le nouveau coefficient fixé à 60 % de la surface du terrain va dans le sens d'une densification du bâti. L'augmentation de ce coefficient à 65 % reste possible dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée, dont le rôle sera également de capter l'eau.	

## Article UY10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 8 mètres. Toutefois, un dépassement de 3 mètres est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.	La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas être supérieure à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels ou de surélévation d'un bâtiment existant, prenant en compte l'insertion paysagère et architecturale.
Justification : La hauteur des constructions est portée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère afin d'harmoniser les règles applicables sur d'autres zones à vocation économique du Grand Besançon. Afin de s'adapter à des projets d'extension verticale qui vont dans le sens d'une densification du bâti, du développement économique et en prenant en compte l'insertion paysagère, un dépassement pourra être autorisé.	

## Article UY13 – Espaces libres

La mention législative présente dans le deuxième paragraphe est remplacée par l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme.

## Zone UL

### Article UL2 – Occupations et utilisations du sol admises

Article avant modification	Article après modification
Seules les installations dédiées aux loisirs et aux activités sportives sont autorisées	Seule la destination suivante est admise : Equipements d'intérêt collectif et de services publics.
Justification : Prenant en compte l'arrêté du 10 novembre 2016, la destination des constructions autorisées dans la zone UL est mise à jour.	

## Article UL13 – Espaces libres

La mention législative présente dans le deuxième paragraphe est remplacée par l’art. L151-23 du code de l’urbanisme.

## Zone 1AU

### Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Les constructions s’implanteront à l’alignement ou avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l’alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d’entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l’emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 5 mètres).</p> <p>Pour les postes de distribution de l’énergie électrique, le recul minimal peut également être de 2 mètres.</p> <p>2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>	<p>1. Les constructions s’implanteront à l’alignement ou avec un recul <b>minimum de 2 mètres</b> par rapport à l’alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, pour des vérandas ou sas d’entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres. <b>[partie supprimée]</b> Pour les postes de distribution de l’énergie électrique, un recul inférieur pourra être autorisé.</p> <p>2. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</p>
<p>Justification : Il est fait le choix de réglementer le recul minimum (2 mètres) pour l’implantation des constructions qui ne seraient pas à l’alignement, plutôt que le recul maximum (5 mètres). La taille maximale des vérandas ou sas d’entrée n’est plus réglementée. Par ailleurs, afin de permettre de s’adapter aux contraintes éventuelles des sites, il est proposé de remplacer le recul obligatoire de 2 mètres pour les postes de distribution de l’énergie électrique par un simple recul inférieur à la règle.</p>	

### Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<p>1. La distance horizontale de tout point, d’un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Pour les piscines le recul est aussi de 4 mètres. Toutefois, pour des vérandas ou sas d’entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l’emprise au sol maximale étant fixée à 5 mètres carrés (surface calculée entre 2 et 4 mètres). Pour les postes de</p>	<p>1. La distance horizontale de tout point, d’un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à <b>3 mètres (H/2 minimum 3 mètres)</b>. Toutefois, dans un objectif de densification, la construction sur une des limites séparatives pourra être autorisée, sous réserve du respect des règles de vues et de jours définies dans le code civil.</p>

<p>distribution de l'énergie électrique: le recul minimal peut également être de 2 mètres.</p> <p>2. La construction d'une annexe en limite est autorisée qu'elle soit accolée ou non à la construction principale, sous réserve que la hauteur en limite ne dépasse pas 2,50 mètres dans le cas de façade gouttereau, 4 mètres dans le cas de façade pignon et que l'emprise au sol comprise entre 0 et 4 mètres ne soit pas supérieure à 25 m².</p>	<p>2. Pour les piscines le recul est de 4 mètres. Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres [partie supprimée]. Pour les postes de distribution de l'énergie électrique : un recul inférieur peut être autorisé.</p> <p>3. La construction d'annexe en limite est autorisée.</p>
<p>Justification : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont simplifiées pour permettre une application aisée. Il est notamment défini un recul équivalent à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (au lieu de 4 mètres). Cette modification va dans l'objectif d'une meilleure densité des constructions et d'une économie du foncier. Il en est de même pour la possibilité d'implantation sur une des limites séparatives, ménageant ainsi une place suffisante pour contourner le bâtiment par le côté opposé.</p> <p>La taille des vérandas et sas d'entrée n'est plus réglementée.</p> <p>Pour les postes électriques, aucun recul minimal n'est imposé afin de s'adapter aux caractéristiques des sites.</p> <p>Pour les annexes, les règles de construction en limite sont simplifiées et à mettre en regard avec l'article 1AU10 qui réglemente la hauteur des constructions.</p>	

## Article 1AU10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux.</p> <p>La hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteur 1AUa, 6 mètres</li> <li>- en secteur 1AUb, 9 mètres</li> </ul> <p>Cependant, pour les annexes non composées avec le bâtiment principal la hauteur limite au faîtage est de 4 mètres.</p> <p>En secteur 1AUa, un plan en coupe devra être réalisé pour les constructions. Les constructions et leurs éléments de fonctionnement (cheminée, antennes, etc.) ne devront pas dépasser la ligne de crête.</p>	<p>La hauteur des constructions est calculée par rapport au point le plus haut du bâtiment - hors équipements de production d'énergie renouvelable - et le terrain naturel avant travaux.</p> <p>Mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en secteur 1AUa, 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture</li> <li>- en secteur 1AUb, 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture</li> </ul> <p>Cependant, pour les annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur limite est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture pour les annexes.</li> </ul> <p>En secteur 1AUa, un plan en coupe devra être réalisé pour les constructions. Les constructions et leurs éléments de fonctionnement (cheminée, antennes, etc.) ne devront pas dépasser la ligne de crête.</p>
<p>Justification : La modification permet de définir le mode de calcul de la hauteur des bâtiments et le point de référence (terrain naturel avant travaux). Les hauteurs sont précisées en mètres, par rapport à l'acrotère ou à l'égout de toiture, tant pour les bâtiments principaux que pour les annexes. Une différenciation est conservée entre le secteur 1AUa et le secteur 1AUb, compte tenu de leur situation dans le village.</p>	

## Article 1AU11 – Aspect extérieur

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



<p>Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ».</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de 1,60 mètres les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc.</p>	<p>Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles présentent un aspect soigné au même titre qu'une « cinquième façade ». Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire-voie (les panneaux pleins sont interdits) comportant ou non un mur bahut, la hauteur totale autorisée est de 1,60 mètre, les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 mètre. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc.</p> <p><u>Adaptation au sol des constructions</u></p> <p>Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte. Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.</p> <p>Afin d'éviter des mouvements de terrain trop importants, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 1,50 mètre du terrain naturel moyen.</p> <p>Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.</p>
<p>Justification : Il est souhaité interdire les panneaux pleins pour les clôtures, afin d'éviter de constituer des masques totalement opaques, en particulier le long des espaces publics. De même, la modification permet de réglementer les mouvements du sol strictement nécessaires lors d'une construction afin que les projets soient adaptés au sol existant et ne dominent pas les fonds voisins dans une commune comme Fontain qui possède un relief pendu.</p>	

## Article 1AU12 - Stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il faut assurer au minimum une place de stationnement par logement.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le stationnement devra être calibré en fonction de l'occupation de l'emprise foncière.</p> <p>Il est demandé <i>a minima</i> 2 places de stationnement par logement.</p>
<p>Justification : Précision sur les besoins en stationnement, afin de les adapter à l'occupation de l'emprise foncière.</p>	

## Zone 2AUy

### Article 2AUy3 – Accès et voirie

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Tout accès nouveau non prévu au PLU est interdit le long de la RD 104.</p>	<p>1. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2. Voirie ouverte à la circulation publique</p> <p>a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans toutefois que la largeur de la plate-forme soit inférieure à 8 mètres.</p> <p>b. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.</p> <p>c. Tout nouvel accès sur la RD 104 doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation et obtenir l'accord du gestionnaire routier.</p>
Justification : Pour le ou les accès sur la RD 104, il est renvoyé explicitement aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au nécessaire accord du gestionnaire routier.	

### Article 2AUy10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 8 mètres. Toutefois, un dépassement de 3 mètres est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.	La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas être supérieure à 9 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels ou de surélévation d'un bâtiment existant, prenant en compte l'insertion paysagère et architecturale.
Justification : La hauteur des constructions est portée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère afin d'harmoniser les règles applicables sur d'autres zones à vocation économique du Grand Besançon. Afin de s'adapter à des projets d'extension verticale qui vont dans le sens d'une densification du bâti, du développement économique et en prenant en compte l'insertion paysagère, un dépassement pourra être autorisé.	

## Zone A

### Caractère de la zone

Il est précisé que le zonage agricole comprend deux secteurs spécifiques (en plus du zonage simple A) : As et Ah.

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

Article avant modification	Article après modification
<p>1. Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'agriculture et situées à 100 mètres au moins des limites des zones urbaines et à urbaniser. La limite ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes aux sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de manière excessive et qu'il ne s'agisse pas d'installations classées ;</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité; dans la limite d'un seul logement par exploitation individuelle et au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires ;</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement ;</p> <p>4. Les annexes des bâtiments existants (garage ...) dont la surface n'excède pas 25 mètres carrés, d'emprise au sol à condition qu'elles soient localisées à proximité du bâtiment principal;</p> <p>5. La restauration des bâtiments existants sans extension du volume extérieur;</p> <p>6. Les reconstructions après sinistre, l'extension des activités existantes ou la création d'un bâtiment lié à un élevage spécifique</p> <p>7. En secteur Ah : ne sont autorisés que l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants et le changement de vocation. L'extension (c'est à dire lorsque le volume du bâtiment s'accroît) est limitée à 40m2.</p> <p>8. Seules les constructions agricoles à valeur patrimoniales repérées au plan de zonage et en annexe du PLU pourront changer de destination sous condition de respecter les prescriptions indiquées dans l'annexe au règlement « Patrimoine bâti en zone agricole ».</p>	<p><u>Pour la zone A (hors secteurs Ah et As)</u></p> <p>1. Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'agriculture, et situées à 100 mètres au moins des limites des zones urbaines et à urbaniser. Les limites ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes aux sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de manière excessive et qu'il ne s'agisse pas d'installations classées ;</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leurs extensions et leurs annexes) liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité ; dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, y compris pour celles organisées sous forme sociétaire ;</p> <p>3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement ;</p> <p>4. Les annexes des constructions à usage d'habitation définies au 2., dont la surface cumulée à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU n'excède pas 25 m² d'emprise au sol et localisée dans un périmètre de 25 mètres du bâtiment principal ;</p> <p>5. Les extensions des constructions à usage d'habitation définies au 2., lorsqu'elles ne sont pas interdites par les dispositions figurant en annexe du règlement écrit pour le patrimoine bâti en zone agricole repéré au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, et à la condition que leur cumul n'excède pas 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;</p> <p>6. Les reconstructions après sinistre, l'extension des activités existantes ou la création d'un bâtiment lié à un élevage spécifique.</p> <p><u>Pour le secteur Ah</u></p> <p>7. Sont autorisés l'aménagement, l'extension (dans la limite d'un cumul de 40 m² maximum de surface de</p>

	<p>plancher à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU), la création d'annexes (dans la limite d'un cumul de 25 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU).</p> <p>8. Seules les constructions agricoles à valeur patrimoniales repérées au plan de zonage et en annexe du PLU pourront changer de destination sous condition de respecter les prescriptions indiquées dans l'annexe au règlement « Patrimoine bâti en zone agricole ».</p>
<p>Justification : La modification du PLU permet d'enrichir l'article A2, pour la zone A et son secteur Ah, en permettant les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation existants, à l'exception de ceux repérés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme s'il est spécifié que les extensions sont prosrites. Dans le respect du sous-axe 1.5 du PADD qui prévoit de « limiter les constructions non agricoles dans les hameaux », la nouvelle rédaction de l'article A2 permet de limiter précisément les emprises au sol ou les surfaces de plancher des annexes ou extensions, sans autoriser de nouvelle construction à usage d'habitation. Ce compromis permet de continuer à faire vivre le bâti existant, sans accentuer le phénomène de mitage, respectant ainsi les préconisations du SCOT de l'agglomération bisontine.</p>	

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

Article avant modification	Article après modification
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la R.D.104</li> <li>2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;</li> <li>3. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</li> </ol>	<p><b>Pour la zone A et le secteur Ah :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un recul de 25 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la R.D.104</li> <li>2. Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique pour lesquels ce recul est fixé à 2 mètres ;</li> <li>3. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.</li> </ol>
<p>Justification : Conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU doit définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions en zone A.</p>	

## Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</li> <li>2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont</li> </ol>	<p><b>Pour la zone A et le secteur Ah :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les postes de distribution de l'énergie électrique.</li> </ol>

la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et dont la surface n'excède pas 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et dont la surface n'excède pas 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
Justification : Conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU doit définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions en zone A.	

## Article A10 – Hauteur des constructions

Article avant modification	Article après modification
Pour les constructions principales, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture- hors équipements de production d'énergie renouvelable -. Toutefois pour les bâtiments agricoles la hauteur admise est portée à 8 mètres, avec un dépassement possible de 2 mètres en cas d'impératifs fonctionnels. Dans le cas d'une annexe à une maison d'habitation la hauteur maximale au faîtage est de 4 mètres.	<b>Pour la zone A et le secteur Ah :</b> Pour les constructions principales, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture - hors équipements de production d'énergie renouvelable. Toutefois pour les bâtiments agricoles la hauteur admise est portée à 8 mètres, avec un dépassement possible de 2 mètres en cas d'impératifs fonctionnels. Dans le cas d'une annexe à une maison d'habitation, <b>la hauteur limite est de 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.</b>
Justification : Conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU doit définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions en zone A. Par ailleurs et par cohérence avec les autres articles 10 du présent règlement, il est précisé que la hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.	

## Article A11 – Aspect extérieur

Article avant modification	Article après modification
Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.  Les toitures terrasses sont interdites sauf pour des raisons techniques liées au fonctionnement des parties habitables. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale autorisée est de 1,20 m les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 m. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...	Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.  Les toitures terrasses sont interdites sauf pour des raisons techniques liées au fonctionnement des parties habitables <b>ou si elles sont végétalisées, permettant de retenir les eaux pluviales.</b> Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur réalisation est soumise à déclaration préalable. Elles seront constituées soit par des haies, soit par dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale autorisée est de 1,20 m les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,40 m. Cette hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité dans les courbes, carrefours, etc...
Justification : Conformément à la réglementation, il est proposé une dérogation à l'interdiction des toitures terrasses dans le cas où celles-ci sont végétalisées pour permettre de retenir les eaux pluviales.	

## Article A13 – Espaces libres

La mention législative présente dans le deuxième paragraphe est remplacée par l'art. L 151-23 du code de l'urbanisme.

## Zone N

---

### Article N13 – Espaces libres

La mention législative présente dans le deuxième paragraphe est remplacée par l’art. L 151-23 du code de l’urbanisme.

# Modification des emplacements réservés

## Modification de l'emplacement réservé n°2

### Objectif et justification

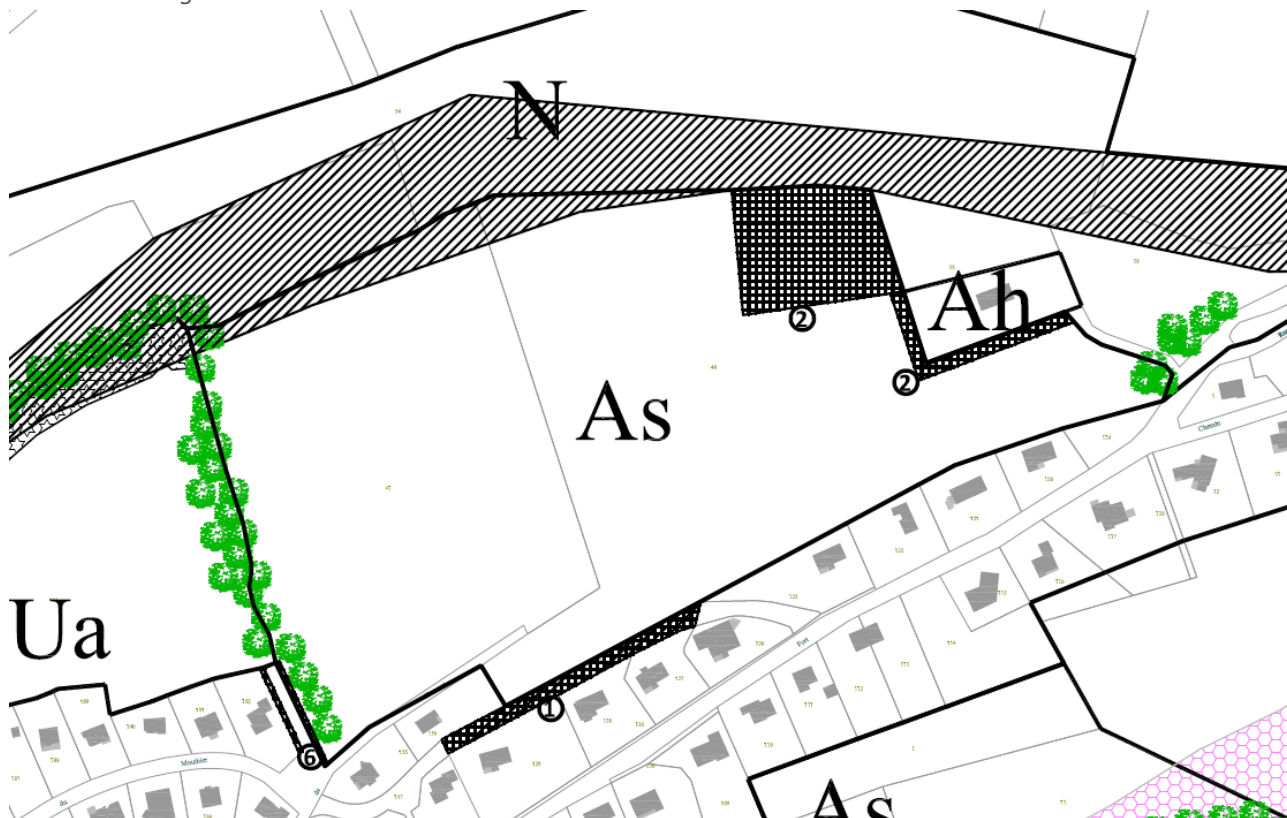
L'emplacement réservé n°2 a été créé dans le plan local d'urbanisme approuvé le 9 janvier 2014.

Cet emplacement réservé au profit de la Commune de Fontain, vise à installer un futur équipement public pour améliorer la distribution en eau potable des constructions du bourg de Fontain. L'emplacement réservé occupe un polygone d'environ 4396 m<sup>2</sup> et nécessite la création d'un accès carrossable de 6 mètres de large à l'Est.

La modification de cet emplacement réservé consiste à étendre son emprise à l'Ouest, à la limite de la zone As, sur une largeur de 3 mètres afin d'assurer la liaison avec le secteur « Sur le Mouthier », soit une superficie d'environ 900 m<sup>2</sup>.

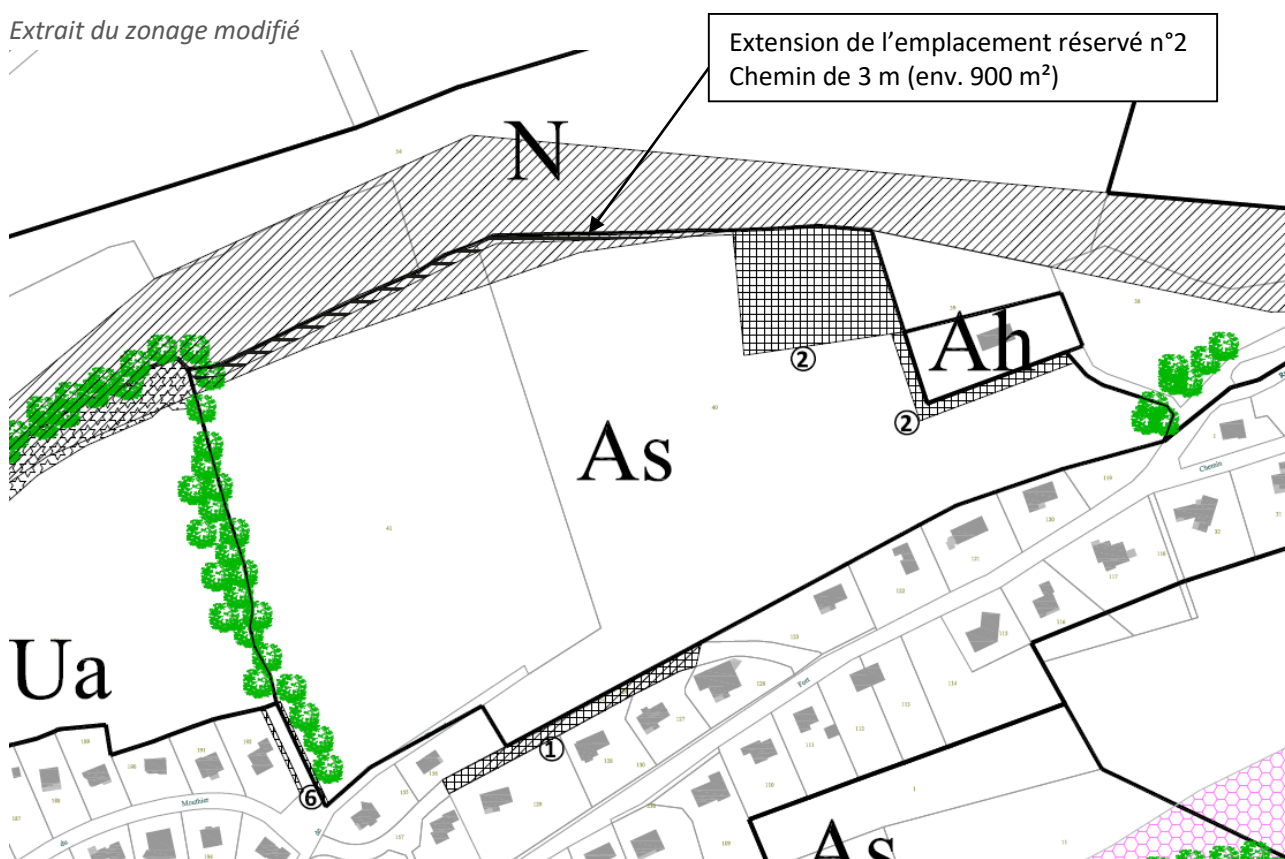
### Modification du zonage

Extrait du zonage actuel





Extrait du zonage modifié



## Création de l'emplacement réservé n°7

### Objectif et justification

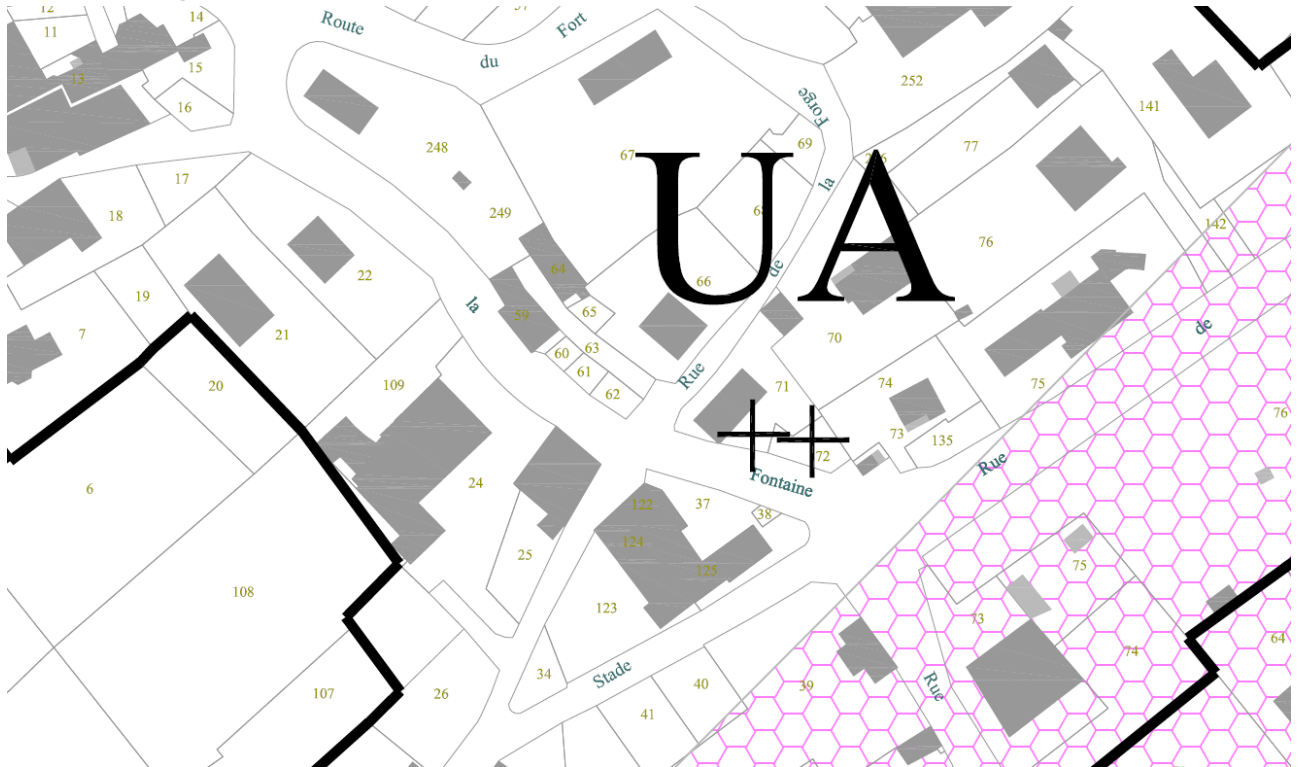
Dans le cadre du renouvellement urbain du site de l'ancienne fromagerie de Fontain située au centre bourg et identifié comme bâti structurant dans le sous-axe 2.4 du PADD, la Commune projette de transformer les quelques places informelles de stationnement des parcelles AC 60, AC 61 et AC 62 en un petit parking communal de 8 places maximum.

La création de l'emplacement réservé n°7 au profit de la Commune est nécessaire pour que cette dernière dispose de la maîtrise foncière, en cohérence avec l'opération de renouvellement du bâti de l'ancienne fromagerie.

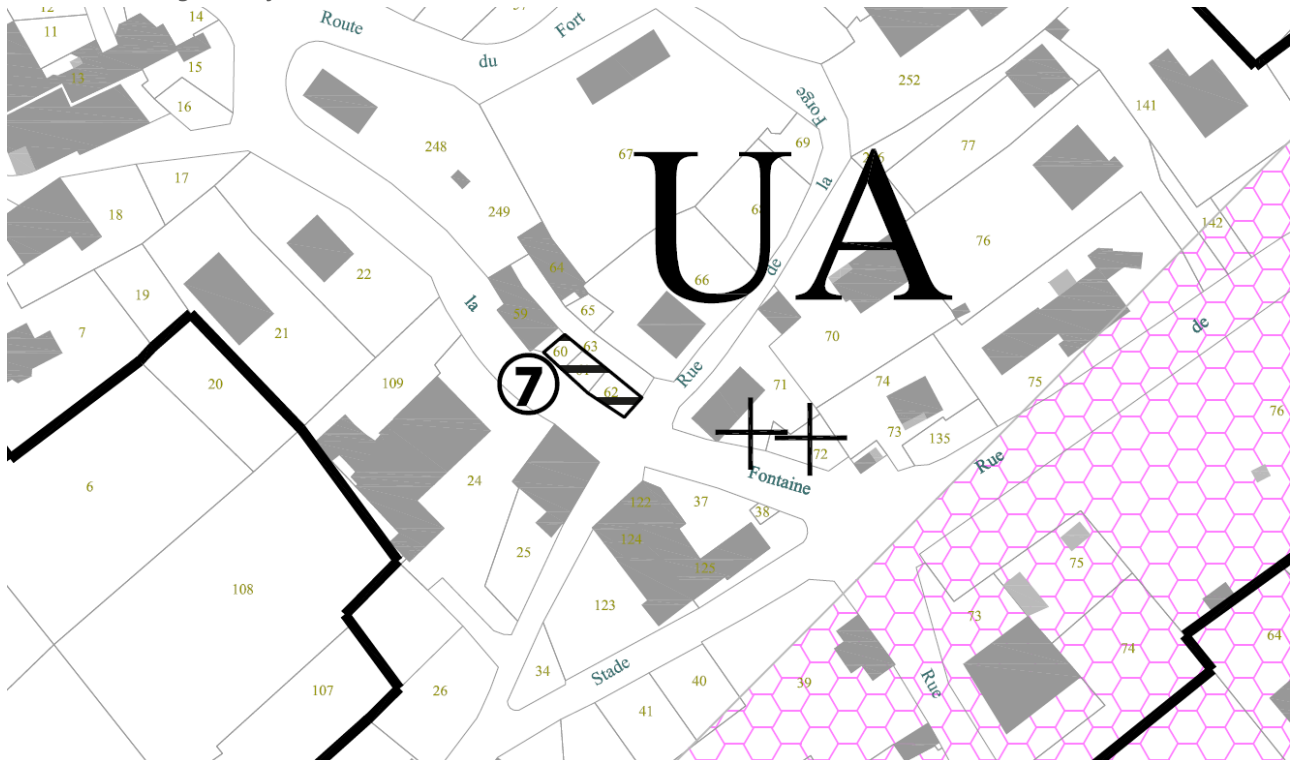
L'emprise concernée est de 116 m².

## Modification du zonage

Extrait du zonage actuel



Extrait du zonage modifié



# Création de l'emplacement réservé n°8

## Objectif et justification

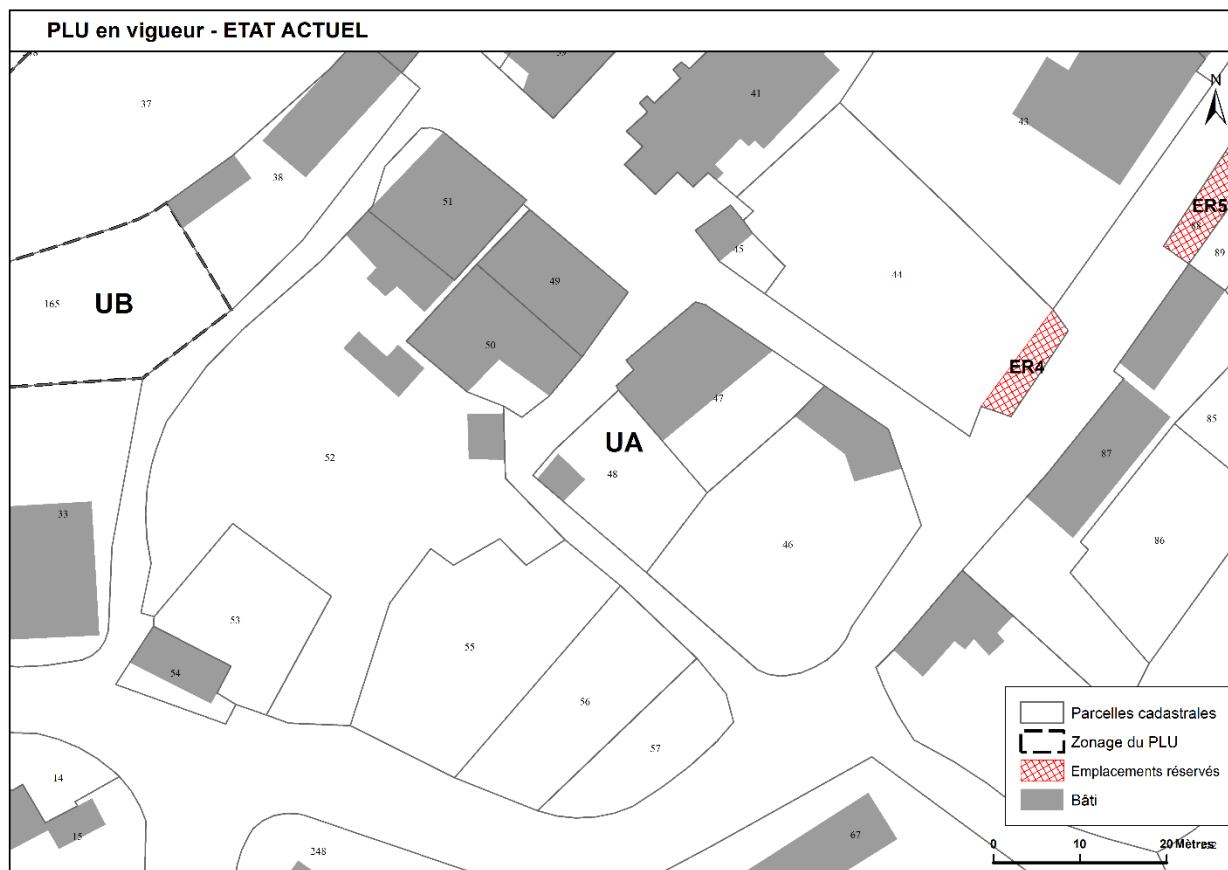
La présente modification n°1 du PLU de Fontain prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le Centre bourg dans le but notamment de conserver un urbanisme soucieux des qualités du patrimoine bâti, des paysages et de l'implantation bâtie environnante. Cette OAP envisage la création d'habitat individuel, ce qui va générer un accroissement de la circulation dans la voie communale joignant la place de l'Église et à la rue du Fort : cette voie communale étant d'ailleurs en impasse au droit de la rue du Fort. Or, cette voie étroite comprend un virage à angle droit qui est déjà délicat à franchir.

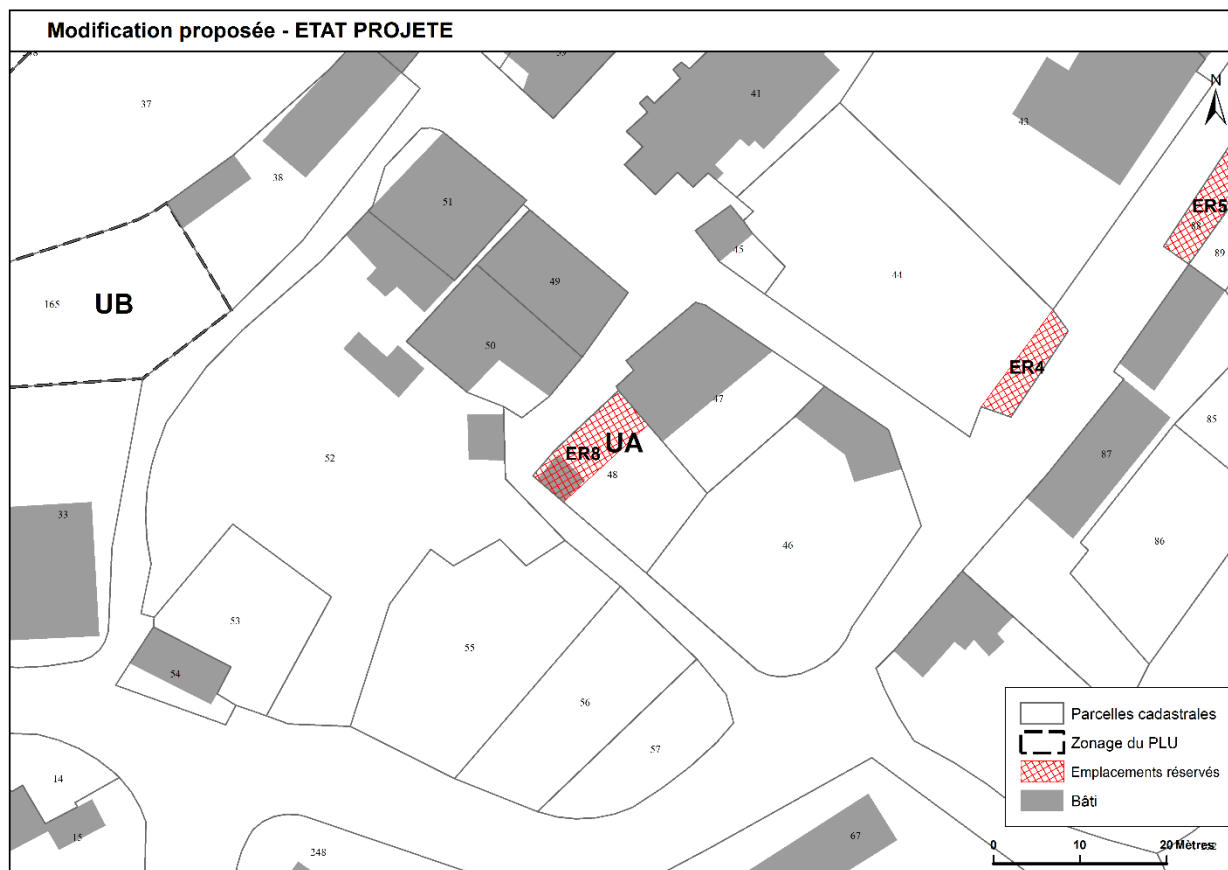
Par ailleurs, la densification de ce secteur ancien (proximité de l'église), déjà contraint en places de stationnement publiques, va engendrer des besoins supplémentaires auxquels la Commune de Fontain souhaite apporter une réponse par l'aménagement de quelques places.

Il semble donc nécessaire de procéder à la création d'un emplacement réservé d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup> (5 m de largeur et la longueur sur la totalité de la parcelle) sur la parcelle AC 48 afin de permettre à la Commune de Fontain, bénéficiaire dudit emplacement réservé, d'élargir le virage pour assurer une meilleure circulation dans la voie et de créer quelques places de stationnement publiques.

## Modification du zonage

*Extrait du zonage actuel*





## Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Prenant en compte la modification de l’emplacement réservé n°2 et la création des emplacements réservés n°7 et n°8, la liste des emplacements réservés au bénéfice de la Commune de Fontain est ainsi mise à jour :

### Liste avant mise à jour



Emplacements réservés au bénéfice de la commune:

- 1 - réalisation d'un cheminement doux (1 090 m<sup>2</sup>)
- 2 - création d'un équipement public (4396 m<sup>2</sup>) et de son chemin d'accès (6 m de large)
- 3 - élargissement de voirie - 2 mètres (158 m<sup>2</sup>)
- 4 - élargissement de voirie - 3 mètres (101 m<sup>2</sup>)
- 5 - élargissement de voirie - (120 m<sup>2</sup>)
- 6 - élargissement de l'accès - 2 x 2 mètres (208 m<sup>2</sup>)

### Liste après mise à jour



Emplacements réservés au bénéfice de la commune:

- 1 - réalisation d'un cheminement doux (1 090 m<sup>2</sup>)
- 2 - création d'un équipement public (4396 m<sup>2</sup>) et de son chemin d'accès (6 m à l'Est, 3 m à l'Ouest)
- 3 - élargissement de voirie - 2 mètres (158 m<sup>2</sup>)
- 4 - élargissement de voirie - 3 mètres (101 m<sup>2</sup>)
- 5 - élargissement de voirie - (120 m<sup>2</sup>)
- 6 - élargissement de l'accès - 2 x 2 mètres (208 m<sup>2</sup>)
- 7 - création d'un stationnement communal (110 m<sup>2</sup>)
- 8 - élargissement d'un virage et création de places de stationnement (70 m<sup>2</sup>)

\* \* \*