

Commune de VEZELOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

**Prise en compte des avis
des personnes publiques
associées**

Août 2023

Réalisé par :



1 Rue Martin Niemoller,
Centre d'Affaires Pierre Carmien
70400 HERICOURT
Tél : 03 84 46 03 81
Fax : 03 84 56 72 18
contact@cabinet-delplanque.fr

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées. Celles-ci ont émis des avis qui sont joints au dossier d'enquête publique. Le document suivant fait état des modifications que la commune envisage d'apporter au dossier après l'enquête publique afin de répondre aux remarques et interrogations des différents avis « PPA ». Les propositions pourront amenées à évoluer en fonction des échanges qui seront menées avec les PPA, le cas échéant.

Rapport de présentation

Remarque détaillée	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>« Des compléments concernant la méthodologie de réalisation de l'état initial de l'environnement pourraient être apportés, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une liste exhaustive des sources de données bibliographiques utilisées ; • Des précisions sur les sorties de terrain réalisées pour l'inventaire faune et flore en mars et mai 2017 (dates, conditions météorologiques). » 	DDT	Non prise en compte	Le cabinet Prélude et le bureau d'étude IAD ont déjà apporté des éléments concernant leur méthodologie.
« Le rapport de présentation du PLU fait état du risque mouvements de terrain, avec comme référence l'ancien atlas (CETE 2012). Il conviendra de modifier cette rubrique (page 102 du rapport de présentation) et d'identifier l'atlas des mouvements de terrain de 2020 (CEREMA), ainsi que la bonne cartographie. »	DDT	Prise en compte	Ce point sera corrigé.
<p>« L'ONF propose d'ajouter deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au rapport de présentation, dans la partie concernant les justifications de la zone naturelle (page 155) « dans les forêts communales relevant du régime forestier, toute occupation du sol forestier est soumise pour avis préalable à l'ONF (article 143-2 du code forestier) » 	DDT/ONF	Prise en compte	Ce point sera ajouté aux justifications.
« [...] ces indicateurs mériteraient d'être complétés en indiquant la fréquence du suivi qui sera effectué, ainsi que l'acteur chargé d'assurer ce suivi. ».	DDT	Prise en compte	Il sera indiqué dans le rapport, que les indicateurs seront évalués tous les 6 ans et que la mairie sera en charge de cette évaluation (correspond à un mandat municipal + période de 6 ans imposée par le code de l'urbanisme pour la réalisation de l'analyse des résultats du PLU).

Remarque détaillée	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Globalement le diagnostic agricole est peu détaillé. En page 26 : vous mentionnez la présence d'un élevage canin sur la commune. Des éléments de détail sur l'activité et ses projets trouveraient leur place dans le diagnostic et permettraient de justifier le zonage correspondant. ».	Chambre d'agriculture	Prise en compte	Les informations suivantes seront ajoutées au diagnostic : « L'exploitation de Monsieur GROSHENNY correspond à un élevage de chiens et chats (capacité maximale de 50 animaux) qui nécessite la construction d'un abris (dont la hauteur sera inférieure à 3 mètres). »
« Nous vous avons alertés à plusieurs reprises sur certains éléments du diagnostic environnemental qui stigmatisent l'activité agricole, alors qu'aucun diagnostic des pratiques agricole n'a été mené. Nous avons relevé beaucoup d'éléments "à charge" contre l'agriculture". Il nous semblerait préférable de montrer les efforts menés par la progression agricole depuis de nombreuses années pour améliorer la prise en compte environnementale et répondre aux attentes des citoyens en matière de production alimentaire et de santé, plutôt que d'opposer agriculture et environnement. Il faudrait pour cela mener un diagnostic des pratiques agricoles qui mettraient en évidence les intérêts environnementaux des pratiques de polyculture-élevage, dominantes sur votre commune. »	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	
« En page 53, vous précisez que l'état des cours d'eau se dégrade en raison de pollutions diffuses par les nitrates et que des prospections réalisées en 2017 permettent d'envisager les causes de ces pollutions. Vous citez notamment certaines pratiques agricoles comme l'épandage de pesticides. Cette conclusion est hâtive et non fondée sur un diagnostic, alors même que les pesticides n'ont aucun lien avec les nitrates. »	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	
« Nous avons également évoqué plusieurs fois avec vous notre incompréhension sur le fait de relever qu'une portion de cours d'eau n'a pas été bordée en 2017. Est-ce que cette erreur d'un exploitant, sur une faible partie de ses surfaces exploitées, sur l'année de mise en place de la règle mérite vraiment d'être relevée dans le rapport communal pour justifier la pollution de l'eau, photo à la clé ? Ne pensez-vous pas qu'il serait souhaitable dans ce cas d'évaluer l'ensemble des pratiques agricoles qui mettraient en évidence les efforts de la profession en matière de prise en compte environnementale ?	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	

Remarque détaillée	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
A titre de comparaison, cela nous semblerait tout aussi incompréhensible de justifier la pollution de l'air de la commune par un excès de vitesse réalisé par un habitant dont le véhicule serait mis en photo dans votre rapport. »			
« Un autre exemple est celui du rôle des genêts sur votre commune (page 77 du rapport), dont la présence aurait été repérée, alors que c'est une espèce inexistante dans le département depuis des années. Puisque sa présence a été détectée, la conclusion pourrait être de dire que les pratiques agricoles sont propices à son habitat ? Pourtant, votre conclusion est de dire que les pratiques agricoles détruisent les nichées ».	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	
« En page 85, vous intégrez la majorité des espaces agricoles dans les espaces fortement anthropisés (zones urbanisées denses, cultures et prairies intensives) et vous estimez que ces espaces ont une valeur écologique faible. Nous souhaitons ici rappeler que la loi climat et résilience met en évidence les enjeux de préservation du foncier agricole. Les espaces et notamment agricoles, sont reconnus pour leur intérêt environnementale dans la lutte contre le changement climatique... Mettre les zones urbanisées denses et les milieux agricoles au même plan n'est pas acceptable et témoigne d'une confusion dans votre rapport entre enjeux écologiques et diversité floristique. »	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	
« En page 89, vous estimez que le paysage de culture est "monotone" : il s'agit d'une lecture paysager surprenante et très personnelle. Il nous semble au contraire qu'un paysage de culture (et en particulier dans un département où l'activité de polyculture-élevage domine) varie énormément au cours du temps, bien plus qu'une forêt ou un espace urbanisé. Encore une fois, nous relevons un terme péjoratif appliqué sans raison à l'agriculture. ».	Chambre d'agriculture	Pris en compte	La commune se rapprochera du Cabinet Prélude afin qu'un vocabulaire moins péjoratif soit utilisé.
« En page 111, quel diagnostic permet de conclure que les principaux rejets polluants proviennent du secteur résidentiel (chauffage bois) et de l'agriculture (pollution de l'air par les pesticides en période de traitement) ? Nous n'avons pas connaissance d'un plan de surveillance locale, ni de valeur réglementaire sur la contamination aérienne par les pesticides.	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	

Remarque détaillée	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
D'après le plan de protection de l'atmosphère en vigueur sur l'aire urbaine, la problématique agricole n'est pas citée dans les causes de pollutions dominantes. De même, le DOO du SCOT ne fixe par d'orientation sur la pollution de l'air par les pesticides. ».			
« De plus, la carte des dents creuses nous semble à affiner. Quelques parcelles, visiblement non bâties sur les photos aériennes, n'ont pas été intégrées à la carte des dents creuses. Le potentiel nous semble donc sous-évalué. C'est par exemple le cas de la parcelle AA27, qui pourrait représenter un potentiel constructible d'une vingtaine d'ares. ».	Chambre d'agriculture	Non pris en compte	Les résultats ayant été validés par les services d'Etat, il n'est pas souhaité y apporter de modifications.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>« Page 11 du PADD - Il serait souhaitable de préciser que "l'exploitation forestière restera autorisée sans restriction" et d'ajouter les deux phrases suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> La gestion durable et multifonctionnelle des forêts bénéficiant du régime forestier est garantie par l'application du plan d'aménagement forestier. Cette gestion s'accompagne des coupes et de travaux indispensables au maintien, à l'amélioration et au renouvellement des forêts. Dans les forêts communales relevant du Régime forestier, toute occupation du sol forestier est soumise pour avis préalable à l'ONF (article 143-2 du code forestier) ». 	ONF	Non prise en compte	Le PADD est un document qui retranscrit la stratégie et les objectifs portés par la collectivité. Ces deux points ne concernent pas directement ce document.
<p>« Vous estimez en page 14 du PADD que : "les secteurs choisis pour le développement urbain en extension ne représentent pas d'enjeux pour l'agriculture ou la biodiversité". Nous ne sommes pas d'accord avec cette conclusion qui n'est pas justifiée. Il aurait été souhaitable d'effectuer une analyse des impacts des projets d'urbanisation sur l'activité agricole (pour les trois zones à urbaniser et les différentes extensions sur les parcelles agricoles). »</p>	Chambre d'agriculture	Prise en compte	<p>Les justifications présentes dans le rapport de présentation seront complétées afin d'intégrer les informations transmises par la DDT (seulement 0,6% de la SAU de l'agriculteur impactée) et pour insister sur le fait que les terrains choisis pour les zones AU correspondent à des bandes enclavées, proches des maisons, des chemins et des routes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce qui confère une cohérence à la forme urbaine du village Ce qui limite l'impact sur l'agriculture car ce ne sont pas les espaces les plus stratégiques (ne crée pas de mitage par exemple).
<p>« [...] La question de la mobilité douce mérite d'être approfondie afin de tirer profit de la situation géographique de la commune et des équipements structurants existants à proximité (vélo route, ville de Belfort <10 km). »</p>	Grand Belfort	Prise en compte en partie	Le PADD ne sera pas modifié. Cependant, les justifications du rapport de présentation seront complétées et insisteront sur le fait que la vélo route du stratégique passe à travers le village au niveau de la rue de Danjoutin et se connecte aux villages voisins.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>« Votre consommation foncière ne répond pas au principe de division par deux de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de la loi Climat et Résilience puisque votre projet représente une réduction de 20% de la consommation d'espace (0,32 ha par an).</p> <p>Votre PLU devra donc se mettre en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces retenus par le SRADDET, et définis dans le SCOT avant 2027. Il serait donc judicieux de retirer dès aujourd'hui des surfaces à urbaniser sur des surfaces agricoles exploitée (chemin du chatus), pour éviter une révision de votre PLU dans les années à venir. ».</p>	Chambre d'agriculture	Non prise en compte	<p>La prise en compte de cette remarque nécessiterait une mise à jour de toutes les pièces du PLU et nécessiterait donc un nouvel arrêt, ce que la commune ne souhaite pas.</p> <p>Néanmoins, la commune souhaite rencontrer les PPA et la DDT pour évoquer ce point et pour connaître exactement quand et selon quelles modalités il faudra se mettre en compatibilité avec cet objectif d'ici à 2027.</p>

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Les orientations d'aménagement et de programmation doivent prendre en compte toutes les thématiques de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, notamment celle de la mixité sociale qui n'est pas abordée. »	DDT	Prise en compte	La commune travaillera avec le cabinet afin de proposer une orientation relative à cette obligation.
« Le SCoT prévoit d'assurer une transition harmonieuse entre l'habitat et les espaces agricoles ("assurer l'alternance ville-campagne"). Cependant, pour les zones à urbaniser 1AU, aucune mesure n'est mentionnée dans le règlement ou les OAP pour répondre à cet objectif. »	DDT	Prise en compte	Il est proposé d'ajouter une orientation relative à la plantation d'arbres fruitiers ou de haies pour assurer la transition entre les fonds de parcelles et les espaces agricoles des zones 1AU.
« Page 16 : Afin de favoriser la perméabilité des milieux urbains, des espaces de pleine terre non imperméabilisés devront être respectés dans tout projet d'aménagement et de construction. Pour clarifier l'instruction des futures demandes d'urbanisme, quantifier la proportion des espaces de pleine terre à prévoir (par exemple 20% de la surface du terrain). Peut se faire par zone U. »	Grand Belfort	Non prise en compte	Le règlement écrit définit une règle plus précise qui est déjà imposable.
« Page 17 : Un recul de 4 mètres des constructions, des installations et des clôtures est imposé par rapport aux rives des cours d'eaux. Ajouter un plan répertoriant cette obligation. »	Grand Belfort	Prise en compte	Cette orientation (OAP continuité écologique) est applicable à l'ensemble du territoire. Les documents graphiques (plan de zonage) identifient les cours d'eau. Il n'est pas utile de faire un énième plan, néanmoins, l'OAP sera complétée pour citer la référence aux cours d'eau identifiés sur les plans de zonage.

Règlement graphique

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Un classement en espace boisé classé (EBC) n'a pas été retenu. Celui-ci pourrait être envisagé sur certaines parties des forêts afin d'assurer un niveau de conservation et de protection élevé des boisements. »	DDT / ONF	Prises en compte	La commune souhaite rencontrer les PPA pour échanger sur ce point car elle souhaiterait réintégrer certains EBC sur les documents graphiques du PLU.
« Un classement en "EBC" n'a pas été retenu. Celui-ci pourrait être envisagé sur toute ou partie des forêts. En effet, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Il apporte une protection et des contraintes supplémentaires, telles que le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. »	ONF		
« Concernant la gestion de la ressource forestière, le PLU vise à préserver la forêt et maintenir les éléments constitutifs du paysage (trame verte) mais nous constatons la disparition d'espaces boisés classés (EBC) qui étaient présents dans le précédent PLU. Cette suppression d'éléments "verts" (haies, bosquets) au profit de construction de logements est en contradiction avec l'objectif de préservation de la ressource. »	Grand Belfort		
« Règlement graphique des risques : la référence au code de l'urbanisme n'est pas à jour, il conviendra de faire mention de l'article R151-31 et non de l'article R123-11 du code de l'urbanisme. »	DDT	Prise en compte	Ce point sera corrigé.
« Les arrêts de bus ne figurent pas sur les plans de zonage, alors que le SCoT du Territoire de Belfort prescrit que les "stations existantes et futures sont visualisées dans les documents de zonage". A ce sujet, le diagnostic aurait pu utilement analyser la distance entre les différents secteurs à urbaniser et les arrêts de bus les plus proches ».	DDT	Prise en compte	Les arrêts de bus seront ajoutés aux plans de zonage.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>« Carte graphique planche général 1/5000e :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire figurer plus nettement les exploitations agricoles avec leur périmètre de réciprocité • Faire figurer les éléments paysagers L151-23 - zones humides Non visible également sur les 3 cartes où elles sont citées dans la légende » 	Grand Belfort	Non prise en compte	Ces éléments figurent bien sur les plans
<p>« Il est nécessaire que le règlement graphique des risques rappelle les zones impactées par le bruit de part et d'autre des voies ferrées (250m pour la LGV et 100m pour la voie Paris-Mulhouse). »</p>	DDT	Prise en compte	Le plan sera complété

Règlement écrit

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« En tant que délégataire de l'instruction de vos autorisations d'urbanisme, je vous suggère d'améliorer la mise en forme du règlement écrit afin d'en clarifier et simplifier la lecture. Cela permettra d'éviter également toute interprétation du règlement qui pourraient être source d'éventuels recours. (PJ1). »	Grand Belfort	Non pris en compte	La commune souhaite néanmoins rencontrer les PPA et discuter de ce point afin de voir dans quelle mesure répondre à cette remarque sans modifier complètement le règlement écrit.
Le dossier ne mentionne pas la réglementation de boisements de la commune, en date du 12 août 1986.	DDT / ONF	Pris en compte	Le règlement sera complété.
« Page 5 est écrit "le cas échéant, ces délibérations seront annexées au PLU". Aucune délibération n'est annexée (clôture, ravalement, permis de démolir). La commune a délibéré le 17/01/2008 pour soumettre à déclaration préalable la création, la réfection ou la modification d'une clôture sur tout ou partie du territoire communal - délibération à joindre »	Grand Belfort	Pris en compte	Le règlement sera complété.
« Page 6 du règlement : la rédaction qui suit l'article L.151-23 mériterait d'être complétée pour intégrer l'exploitation forestière et la protection des haies : <ul style="list-style-type: none"> [...] Il serait bon de préciser que "l'exploitation forestière restera autorisée sans restriction dans les massifs forestiers". Concernant les haies : « [...] Il pourrait être indiqué que la compensation est obligatoire en cas de travaux les impactant". » 	DDT/ONF	Pris en compte	Ces points seront ajoutés au règlement. Ils ne concerneront que les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 (soit les éléments caractéristiques du paysage) et ne concerneront donc pas les haies de particuliers. Le cabinet étudiera aussi la possibilité d'ajouter une référence au code civil concernant les hauteurs et les règles d'implantation des haies et autres végétaux.
« Le règlement pourrait rendre obligatoire la préservation des ripisylves et demander des mesures de compensations systématiques en cas de travaux les impactant. »	DDT	Pris en compte	Le règlement sera complété par des dispositions visant à la préservation des ripisylves.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Page 7 est cité "un secteur soumis au risque d'inondation (...) au sud du village". La commune de Vézelois n'est pas régie par les règles du PPRI. Préciser si une réglementation particulière s'applique à ce secteur. »	Grand Belfort	Non prise en compte	Cette information a été reportée à titre d'information. Il n'existe pas de réglementation spécifique. Par ailleurs, cela concerne des espaces agricoles et naturels dans lesquels il y a très peu de constructions autorisées.
« Page 7 : l'ensemble des risques cités pourraient faire l'objet d'une carte liée aux contraintes (ou à compléter sur la planche nommée "risques"). Cela permettra au service instructeurs d'appréhender l'ensemble des risques présents sur la commune. Notamment, les secteurs présentant un risque de glissement de terrain dans lesquels toute construction est interdite. »	Grand Belfort	Prise en compte	La légende de la carte sera complétée pour intégrer les contraintes liées à chaque risque identifié (par exemple : aléa glissement de terrain = construction interdite)
« Erreur sur le numéro de page rapportant au rapport de présentation (page 104 et non 106). La carte du BRGM est trop générale pour demande une étude hydraulique pour tout projet ; l'ensemble du village serait pratiquement concerné. »	Grand Belfort	Prise en compte en partie	L'erreur de page sera corrigée.
« Page 8 et 9 - Définitions : Reprendre les définitions du lexique national notamment pour l'annexe et la construction principale. »	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement intégrera les bonnes définitions.
« Préciser la différence entre un mur de soutènement faisant office de clôture, un mur de soutènement des terres naturelles et un mur servant à soutenir des remblais artificiels (attention à ne pas autoriser des remblais d'une hauteur excessive particulièrement en limite séparative) »	Grand Belfort	Prise en compte	Ce point sera précisé.
« Reprendre la définition d'ordonnancement qui définit le caractère architectural de l'organisation des façades. »	Grand Belfort	Prise en compte	Ce point sera corrigé.
« Le toit plat devra être limité à 5% maximum. Au-delà, il est considéré comme un toit à faible pente (attention à la confusion). »	Grand Belfort	Prise en compte	Ce point sera précisé.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Il serait souhaitable que le règlement indique l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement afin de limiter la création et l'extension de plans d'eau sur tout le territoire de la commune (sauf éventuellement ceux qui sont liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées sur la zone). Cette disposition contribuerait à la protection des masses d'eau. »	DDT	Prise en compte	Cette règle sera ajoutée.
« Est cité "tout projet [...] comprenant un élément à protéger pour motif d'ordre écologique doit respecter les règles énoncées dans les dispositions générales page 6. Faire figurer les éléments à protéger qui sont à conserver. »	Grand Belfort	Non prise en compte	Les ECP sont déjà reportés sur les documents graphiques.
« Les antennes relais y sont interdites. A justifier dans le rapport de présentation par des motifs d'urbanisme qui correspondent aux exigences posées par l'article R123-2 du code de l'urbanisme. Au risque de rendre cette disposition illégale. »	Grand Belfort	Prise en compte	Les justifications du rapport de présentation seront complétées.
« Le règlement de la zone agricole A devra être explicité. Il indique, dans son article 1A, que sont interdites notamment "toutes les constructions ou installations générant des risques ou des nuisances.". Cette formulation est trop générique, la phrase devra être précisée pour définir clairement les interdictions qu'elle apporte. »	DDT	Prise en compte	Le cabinet fera une nouvelle proposition de formulation de cet article à la mairie.
« Les règlements des zones A et N n'autorisent pas la création d'annexes ou d'extensions aux constructions existantes au titre des articles L,152-12 et 13 du code de l'urbanisme. Toutefois, il est fait mention dans le règlement de la zone A d'extension de construction existante, ce point nécessite donc des précisions. On peut s'interroger sur l'existence ou non de constructions à usage d'habitation en zone agricole, et il est étonnant que le sujet ne soit pas traité dans le diagnostic du PLU. Si la commune souhaitait ultérieurement s'engager dans une démarche visant à autoriser la création d'annexes ou d'extensions aux constructions existantes en	DDT	Prise en compte	Le cabinet fera une nouvelle proposition de formulation de cet article à la mairie.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
zone A et/ou N, il serait alors nécessaire de procéder à une modification du PLU et de passer à nouveau en CDPENAF. »			
« Page 43 du règlement : la notion d'extension doit être précisée pour savoir si elle inclut des bâtiments d'habitation. Si tel est le cas, le règlement devra se mettre en conformité avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme ».	DDT	Prise en compte	Le cabinet fera une nouvelle proposition de formulation de cet article à la mairie.
« Le règlement n'indique pas le cas particulier des installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation de produits agricoles en continuité de l'activité de production : c'est là un élément qui pourrait être admis dans la zone A (II du L151-11 du CU) ».	DDT	Prise en compte	Le règlement sera complété pour autoriser ces installations.
« Vous souhaitez autoriser les postes de production et de distribution d'énergie. Nous souhaitons que cette disposition soit complétée en ce qui concerne les productions photovoltaïques. Il s'agirait de n'autoriser que la production répondant aux critères de l'agrivoltaïsme ».	Chambre d'agriculture	Prise en compte	Ce point sera précisé.
« Page 45 (article 1N) : Nous vous recommandons d'ajouter la phrase suivante : "dans les forêts communales relevant du Régime forestier, toute occupation du sol forestier est soumise pour avis préalable à l'ONF (article 143-2 du code forestier)" ».	ONF	Prise en compte	Ce point sera précisé.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« [...] Afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes ainsi que la pérennité des fonctions écosystémiques des forêts et des lisières forestières, nous recommandons d'entourer toutes les forêts et formations boisées d'une bande d'inconstructibilité de 30 mètres minimum (à une distance comptée horizontalement de tout point de chaque construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) ; indépendamment de leur régime de propriété et de leur classement au cadastre ou dans les documents d'urbanisme. »	DDT/ONF	Prise en compte	La commune souhaite intégrer cette disposition au règlement mais uniquement pour les lisières forestières et non pour les formations boisées intramuros.
« L'attention est attirée sur le fait que le règlement ne spécifie nullement la distance entre deux constructions. »	Grand Belfort	Prise en compte	Cette remarque sera intégrée après discussion avec le Grand Belfort pour avoir plus de précisions sur les attentes relatives à cette demande.
« Page 13 : A noter une contradiction entre le sens du faitage imposé dans le paragraphe "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" et celui imposé dans le paragraphe "les toitures". Le premier impose un sens similaire aux constructions voisines, le deuxième impose un faitage dans le sens de la longueur. Ce dernier est plus adapté à l'échelle locale. »	Grand Belfort	Prise en compte	Cette article sera corrigé (→ faitage dans le sens de la longueur)
« Page 11 : "[...] une bande déterminée par l'implantation des constructions riveraines". Préciser qu'il s'agit d'un alignement de fait (terme technique d'instruction repris dans l'ensemble des PLU du GBCA). »	Grand Belfort	Prise en compte	Ce point sera précisé.
« « Les portails seront préférentiellement implantés en retrait par rapport aux voies (...) ». Le terme "préférentiellement" ne permet pas d'imposer réglementairement ce choix d'implantation. »	Grand Belfort	Non prise en compte	Il s'agit d'une recommandation que la commune souhaite faire car il n'est pas possible de l'imposer.
« Page 12 : Préciser que la règle ne s'applique pas "en cas de construction d'annexe en deuxième ligne". »	Grand Belfort	Prise en compte	Cette règle sera précisée.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Page 13 : Définir "en cas de la mise en place d'ITE des constructions existantes une adaptation modérée de la règle est autorisée". A noter que le code de l'urbanisme permet de déroger dans ce cas de figure. Est-il nécessaire de le rappeler dans le règlement de la commune ? Idem concernant le paragraphe Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. »	Grand Belfort	Non prise en compte	Il s'agit d'apporter une information aux habitants (car tout le monde ne connaît pas la réglementation)
« Page 13 et 22 : "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Pourquoi n'est-il pas possible de s'adosser à une construction existante dans la limite de son gabarit ? »	Grand Belfort		La commune souhaite rencontrer le Grand Belfort afin de discuter de ce point et clarifier la règle si besoin.
« Page 22 : Le texte suivant "dans le cas d'un mur pignon (...) au point le plus proche de la limite séparative ($H=3+d$)" est trop complexe à instruire. Le formuler plus simplement ; les annotations des croquis d'accompagnement sont assez peu lisibles. »	Grand Belfort		La commune souhaite rencontrer le Grand Belfort afin de discuter de ce point et clarifier la règle si besoin.
« Page 23 : Les piscines ne peuvent pas être construites en limite séparatives : non-respect du code civil. »		Prise en compte	Ce point sera corrigé.
« Page 23 : Le dernier alinéa est contradictoire (distance à 2m) avec le début du texte réglementant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ($D=H/2$ mini 3) ». ».	Grand Belfort	Prise en compte	Il sera indiqué que le dernier alinéa concerne les exceptions
« Vous avez pris en compte nos remarques lors de la réunion de travail à ce sujet, pour intégrer le projet de M. Grosshény (élevage canin classé ICPE). Nous nous interrogeons sur la règle d'éloignement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives : ne risque-t-elle pas de contraindre le projet de construction de l'élevage. (Article 2.1 page 43). Pour rappel, le projet se situe à environ 5 mètres de la voie ». ».	Chambre d'agriculture	Non prise en compte	La commune a contacté M. Groshenny concernant son projet. Le règlement lui convient (son abris étant inférieur à 3 mètres de hauteur).

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Page 11 : La hauteur maximale du projet fait référence aux hauteurs des bâtiments voisins. Disposition impossible à instruire puisqu'il n'est pas possible d'exiger la hauteur des voisins au sein d'une autorisation d'urbanisme. »	Grand Belfort		La commune souhaite rencontrer le Grand Belfort afin de discuter de ce point et clarifier la règle si besoin.
« Le PLU mentionne la possibilité d'implanter des équipements de production d'énergie renouvelable en toiture. Il pourrait être intéressant, pour le PLU qui s'inscrit dans une perspective de longue durée, que le règlement puisse autoriser d'autres équipements (tuiles photovoltaïques, auvents et palissades voltaïques), sous réserve que ceux-ci respectent les conditions esthétiques permettant de préserver l'identité architecturale de la commune. »	DDT/ARS	Prise en compte	Cette règle sera précisée et il sera ajouté la phrase suivante : « sous réserve d'une intégration paysagère soignée ».
« Par ailleurs, cette possibilité ne permet pas pour autant de réaliser partout des toitures plates végétalisées ou accueillant des énergies renouvelables (interdiction des toits plats dans le secteur délimité en annexe 2 du règlement) ».	DDT	Prise en compte	Le règlement précisera qu'en cas de toiture végétalisée les toits plats pourront être autorisés (ou si accueil d'énergie renouvelable)
« Page 14 : Les deux premiers alinéas sont à compléter : l'annexe accolée doit avoir une pente de toit à 25° puis celle-ci est non réglementée si la surface de plancher est de moins de 20 m². Qu'en est-il pour les annexes accolées ayant une emprise au sol supérieure à 20 m² ? Visuellement, cela aura le même impact. Enfin, la définition d'annexe page 8, préciser que l'annexe n'est pas accolée ; aussi cela est contradictoire avec les deux alinéas cités ci-dessus. »	Grand Belfort	Prise en compte	La commune et le cabinet proposeront une nouvelle formulation pour clarifier la règle.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« En zone UA, il est indiqué : "les toitures des constructions seront d'aspect tuiles terre cuite. La couleur des toitures devra respecter le nuancier réalisé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Territoire de Belfort dans la dernière version en vigueur". Il conviendra d'annexer ce nuancier au règlement afin de le rendre opposable. Si ce document venait à évoluer, une modification simplifiée du PLU permettra d'intégrer la dernière version au document d'urbanisme. »	DDT		La commune souhaite échanger avec la DDT sur ce point. L'objectif de cette règle est d'éviter toute modification du PLU en cas de changement du nuancier. La commune préférerait donc indiquer uniquement où le document est disponible plutôt que de l'annexer directement au PLU.
« Le coloris vert foncé pour la toiture des annexes est à définir (coloris non référencé dans le nuancier départemental réalisé par l'UDAP - nuancier référencé dans le règlement écrit page 14 paragraphes façades). »	Grand Belfort	Prise en compte	Cet article sera reformulé afin d'ajouter une exception pour le vert et le gris foncé
« Proposer un croquis pour la hauteur des croupes en pignon. »	Grand Belfort	Prise en compte	Un croquis sera ajouté.
« Il pourrait être également ajouté à cette partie que : <ul style="list-style-type: none"> • "La pose d'une isolation thermique extérieure sur les chevrons d'une toiture n'est pas autorisée. Seule la pose entre et sous les chevrons est autorisée, afin de ne pas créer de surépaisseur au niveau des rives en toitures" ; • "Les conduits en inox ne sont pas autorisés en toiture et en façade. Ceux-ci devront être dissimulés en façade, dans un coffre de teinte identique à celle-ci ou en toiture, dans un conduit de cheminée existant ou dans un coffre avec habillage métallique de section carrée ou rectangulaire et de finition mate". » 	DDT	Non prise en compte	
« Page 14 : Préciser où se procurer le nuancier de l'UDAP (citer : possibilité de le mettre à disposition en mairie, l'afficher sur le site internet de la commune, etc - à voir avec l'UDAP). Définir "aspect bardage bois" imposé pour les façades des constructions annexes. L'imitation est-elle autorisée ? »	Grand Belfort	Prise en compte	Concernant l'aspect bardage bois, les imitations sont autorisées. La règle sera donc précisée.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Page 15 : Imposer un habillage des PAC sur la rue ou visible depuis le domaine public. »	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement sera complété.
<p>« En ce qui concerne les façades, la DRAC propose d'ajouter : "l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) n'est pas autorisée sur le bâti ancien afin de conserver les particularités architecturales des façades : soubassements, encadrements de baie, corniche, débords de toit, colombages, pierres naturelles, briques...".</p> <p>[...]</p> <p>Dans le même esprit, la dérogation concernant l'isolation thermique pourrait être supprimée dans la phrase : "lorsqu'une construction comporte des pierres apparentes et/ou des briques en façade, le ravalement des façades de ladite construction devra conserver l'aspect apparent de ces pierres et/ou briques. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'isolation par l'extérieur de la construction." »</p>	DDT	Prise en compte	Le règlement sera modifié.
<p>« Enfin, pour la partie qui concerne les ouvertures, la DRAC propose d'ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les portes d'entrées anciennes et/ou traditionnelles en bois doivent être conservées et restaurées en priorité. Elles peuvent être remplacées par un modèle identique ; • Les portes de granges en bois doivent être conservées et restaurées en priorité. Elles peuvent être remplacées par un modèle identique ou par une baie vitrée de style contemporain". » 	DDT	Non prise en compte	
« Page 15 : Le premier paragraphe fait référence à la notion d'ordonnancement. Terme à ajouter dans le corps du texte. »	Grand Belfort	Prise en compte	Ce point sera corrigé.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>« Page 15 :</p> <p>Les termes "si possible" et "préférentiellement" ne permettent pas d'imposer la règle lors de l'instruction ; ceci n'est qu'un conseil. Aussi, il sera impossible d'imposer les caissons de volets roulants en intérieur et ils pourront déborder du nu du mur. Idem pour les fenêtres de toit qui pourront être installées sur le versant côté rue. »</p>	Grand Belfort	Non prise en compte	La commune souhaite faire une recommandation uniquement.
<p>« Page 16 - Les clôtures :</p> <p>Préciser que la hauteur maximale se mesure par rapport au TN. Les terrains en pente ne nécessitent pas des murs en soutènement mais bien des murs en espalier, ne pas confondre car cela aurait de lourde conséquence sur rue ou entre voisin.</p> <p>Préciser la hauteur maximale entre voisins (en limites séparatives).</p> <p>Préciser la nature des portails. Peuvent-ils être pleins ou ajoutés, idem pour les clôtures ?</p> <p>Incompréhension entre les croquis des clôtures en cas de terrain en pente (impossible à instruire). »</p>	Grand Belfort	Prise en compte	Cet article sera précisé. Les portails ajourés seront autorisés ainsi que tous les matériaux à l'exception de l'Inox.
<p>« La réglementation en vigueur ne permet pas à un PLU d'imposer des essences végétales. Il peut par contre en conseiller. De plus, une attention particulière peut être portée sur le choix des essences conseillées afin de limiter les espèces allergisantes. Il conviendra de modifier cette prescription pour les zones AU, ainsi que dans le reste du règlement. »</p>	DDT	Prise en compte	Le règlement précisera qu'il s'agit d'une recommandation. Il sera également fait référence aux règles d'implantation et de hauteur.
<p>« Une attention particulière doit être portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant. En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des îlots de chaleur urbains, ...), le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie. »</p>	ARS	Non prise en compte	

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« Le règlement ne fait pas état d'un Coefficient de biotope par surface. »	Grand Belfort	Non prise en compte	La commune ne souhaite pas créer de CBS.
« Page 17 - Affouillements et exhaussements de sol Préciser qu'ils sont autorisés si le projet le nécessite ».	Grand Belfort	Non prise en compte	Le règlement précise déjà que les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que lorsque le projet le nécessite (article 1).
« Page 17 : "Tout projet de construction à usage d'activité doit garantir une bonne intégration paysagère". Cette règle n'a pas sa place dans le chapitre espaces verts et plantations. »	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement sera modifié.
« Pour limiter les risques d'accidents - notamment lors de l'exploitation des coupes ou la réalisation des travaux - et pour éviter les risques d'occupations illégales de la forêts, nous rappelons que les riverains n'ont aucun droit d'accéder aux forêts communales par un accès privatif. [...] L'ONF recommande "que les bords des terrains de constructions jouxtant la forêt soient clos pour limiter l'accès sauvage à la forêt et diminuer les risques d'accident lors des opérations sylvicoles " et " et de proscrire l'installation d'accès privatifs et directs à la forêt (portillon, porte, trou dans un ouvrage : mur, grillage, haie...)". (<i>plusieurs remarques</i>) »	DDT / ONF	Prise en compte	Il sera de plus précisé que la hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 1,8 mètres et que la plantation de haie est autorisée.
« Page 17 - Article 3 Equipements et réseaux 1. Accès interdire les manœuvres également sur les routes principales de la commune. 2. Desserte donner une largeur minimale pouvant correspondre à la défense incendie (3,5m pour les VL). »	Grand Belfort		La commune souhaite rencontrer le Grand Belfort afin de discuter de ce point et clarifier la règle si besoin.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
« En tant que gestionnaire des réseaux, je me permets d'attirer votre attention sur la formulation du chapitre 3.2 Desserte par les réseaux, pages 18, 28 ,31, 41 et 44 en voulant bien remplacer le paragraphe avec la version fournie en annexe (PJ2). En effet cette version validée en début d'année sur les premiers PLU de 2023 sera systématiquement appliquée sur les règlements à venir. »	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement sera modifié.
<p>« Chapitre - Desserte par les réseaux</p> <p>1. Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, qui, de par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être raccordée en souterrain au réseau public de distribution eau potable de caractéristiques suffisantes. • - Être alimentée par un captage, forage, ou puit particulier répondant aux exigences réglementaires de l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec autorisation préalable et contrôle. <p>2. Assainissement Eaux Usées</p> <p>Dans le cadre de la loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement de Grand Belfort délimite les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. L'annexe sanitaire au présent règlement en définit les modalités d'application.</p> <p>En zone d'Assainissement Collectif (AC), toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau séparatif eaux usées ou au réseau unitaire. A défaut de réseau public existant, comme en zone d'assainissement non collectif (ANC), toute construction devra être munie d'un système de traitement ANC conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées sans traitement préalable dans les fossés ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'Assainissement Collectif ou liées au choix du système d'Assainissement Non</p>	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement sera modifié.

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<p>Collectif sont à définir auprès du Grand Belfort. En matière d'ANC, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Grand Belfort afin de recueillir les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. Les conseils liés à la conception, à l'implantation du système de traitement ainsi que le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par le Grand Belfort.</p> <p>Seuls sont susceptibles d'être déversées de droit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ou unitaires les eaux usées domestiques ou assimilables à des eaux usées domestiques. Des prescriptions techniques peuvent cependant s'appliquer aux rejets d'eaux usées assimilables à des eaux usées domestiques. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau est, quant à lui, soumis à la délivrance par le Présidence du Grand Belfort d'un arrêté d'autorisation de déversement.</p> <p>3. Assainissement Eaux Pluviales</p> <p>Tout nouvel aménagement doit gérer les eaux pluviales (Ep) de manière intégrée et durable en fonction des paramètres naturels existants du terrain (topographie, hydrologie, géologie) et des caractéristiques techniques du projet.</p> <p>Le rejet direct d'Eaux pluviales issues de parcelles privées dans le réseau public EP est exclu. Les dispositifs de gestion des EP sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les EP générées sur les espaces communes (voirie, place, parking, accotement, noue, espace vert) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions.</p> <p>Seule l'excès de ruissellement des eaux pluviales est rejeté dans le réseau après la mise en œuvre sur la parcelle privée et la voirie, de toutes les solutions susceptibles de supprimer, de limiter et d'étaler les apports pluviaux.</p> <p>Les prescriptions de Grand Belfort en accord avec la réglementation sont les suivantes :</p>			

Remarque	Personne publique associée	Suite à donner après enquête publique	Proposition
<ul style="list-style-type: none"> Les eaux pluviales sont infiltrées en totalité tant que faire se peut dans le terrain par la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration tels que les structures drainantes (à fort indice de vide), chaussées réservoir, espaces verts (paysagers ou non) de type noue ou bassin de stockage et/ou infiltration, toitures végétalisées... En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (sol imperméable, pollué), les EP qui n'auraient pas pu être infiltrées sont stockées et restituées à débit régulé défini par le Grand Belfort vers l'exutoire sans aggraver la situation en aval. <p>Le point de rejet des EP peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le milieu naturel, sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la loi sur l'eau ; Le réseau public EP (collecteur ou fossé) s'il existe. Les services de Grand Belfort détermineront l'éventuel prétraitement à mettre en œuvre avant rejet et le débit de fuite autorisé. <p>Les eaux de ruissellement des parkings peuvent être amenées à faire l'objet d'un pré-traitement en fonction de la taille du parking et /ou de l'activité de la zone concernée.</p>			
<p>« En ce qui concerne le risque vectoriel, il conviendra d'apporter une vigilance toute particulière sur les facteurs de risque permettant le développement du moustique tigre. Plus précisément, Il s'agit de réduire le plus possible la présence de gîtes larvaires notamment en milieu urbain (limitation d'eau stagnante) : dessous de pots, déchets, gouttières, toits terrasses insuffisamment perméables, etc.</p> <p>Pour limiter la prolifération du moustique tigre, il est nécessaire que le règlement du PLU intègre une disposition faisant en sorte que des dispositifs adaptés de protection (grille à maille fine) soient systématiquement installés au droit des équipements de récupération d'eau de pluie (ou tout autre dispositifs impliquant la présence d'eau stagnante). »</p>	Grand Belfort	Prise en compte	Le règlement sera complété pour ajouter une disposition sur l'installation de cuves de récupération d'eau de pluie étanches.

