
Commune de Saint-Julien-lès-Montbéliard

Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail sur le règlement du 12 mars 2013

Présents :

- Monsieur Michel PIERNAVIEJA, Maire de Saint-Julien-lès-Montbéliard,
- Monsieur Jean-Pierre NARDIN, 1^{er} adjoint,
- Monsieur Jean-Luc DESGRANGES, 2^e adjoint,
- Monsieur Claude BERNARD, conseiller,
- Monsieur Pascal GROSCLAUDE, conseiller,
- Monsieur Dominique MOINE, conseiller,
- Monsieur Philippe MONSINJON, conseiller,
- Monsieur Denis NETILLARD, conseiller,
- Monsieur Jean-Mary PETREQUIN, conseiller
- Mademoiselle Virginie HERZOG, Cabinet Ruez & Associés,
- Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Cabinet Ruez & Associés.

Prochaines réunions : **02 avril 2013 à 14h00** : visite de village

09 avril 2013 à 14h00 : visite de village (*en cas d'intempéries le 02 avril, ou pour terminer la visite du 02 avril*)

23 avril 2013 à 17h00 : réunion de travail sur le règlement, notamment l'article 11 suite à la visite de village

Précision sur le compte-rendu du 12 février 2013 : le bâtiment d'exploitation agricole de M. Camos a fait l'objet d'une autorisation de permis de construire en date du 22 mars 2003 (*début des travaux le 01/07/2003 déclarés le 24/01/2004*).

Synthèse :

Lors de la réunion précédente (*12 février 2013*), les élus avaient débattu sur l'accueil ou non d'activités compatibles avec l'habitat. Ils souhaitent autoriser leur accueil, mais les activités autorisées ne devront pas apporter de nuisances sonores, olfactives, lumineuses et visuelles. Les élus souhaitent que le stationnement pour les activités autorisées soit contraignant afin de réduire les possibilités d'accueil de certaines activités (à l'exemple d'un restaurant de grande envergure).

Durant la réunion du 12 mars 2013, l'article 12 (*stationnement*) des zones U et U centre a été défini, ainsi que les articles 3, 4, 5 et 16 de la zone Ucentre.

Suite à certains points abordés en réunion, nous apportons des précisions dans le présent compte-rendu :

⦿ Aucune distinction ne peut être faite en dehors des destinations listées dans l'article suivant :

Article R*123-9 du code de l'urbanisme
*Modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006 - art. 1 JORF 28
décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007*

[...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]

Aussi, le règlement du PLU serait illégal s'il listait des sous-catégories de ces différentes destinations.

Par ailleurs, il faut savoir qu'un PLU extrêmement volontariste et dirigiste (notamment par la fixation de seuils, ou l'établissement de listes) s'expose vraisemblablement à des modifications à répétition ... et ne peut pas, lors de sa rédaction, être exhaustif, et tenter de parer à tous les cas particuliers qui se présenteront.

⦿ En cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction, le règlement du PLU devra être respecté :

Article L123-5 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

Aussi, il convient d'introduire des dispositions s'appliquant aux constructions existantes afin que les règles du PLU, notamment celles liées aux accès et aux stationnements, n'engendrent ni de contraintes trop fortes ni d'incohérence lors de travaux d'extension des constructions existantes.

⦿ Il a été évoqué la possibilité d'imposer une étude de sol lors du dépôt de permis de construire notamment afin d'anticiper les problèmes liés à la gestion des eaux pluviales. Après vérification, le PLU ne peut pas ajouter des formalités à celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure. En outre, lors du dépôt de permis de construire, le pétitionnaire doit indiquer les modalités de raccordement de la construction au réseau public ou, à défaut, les équipements privés prévus pour que sa construction réponde aux règles du PLU.

C'est donc au moment de l'instruction du permis de construire que ce type d'étude doit être demandé ; le pétitionnaire de la demande d'autorisation d'occupation du sol devant justifier le choix et fonctionnement des ouvrages à créer.

Article R*431-7 du code de l'urbanisme

*Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007
en vigueur le 1er octobre 2007*

Sont joints à la demande de permis de construire :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.

Article R*431-9 du code de l'urbanisme

*Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007
en vigueur le 1er octobre 2007*

Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 2007

Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

σ Concernant le stationnement lié aux bureaux, commerces et artisanat, plusieurs options sont envisageables, à savoir :

- **Absence de norme chiffrée**, avec une règle pouvant s'écrire ainsi : « Pour les constructions destinés aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activités de l'établissement et devront être assuré en dehors des voies publiques. ». Une indication en note de bas de page précisera que « Le pétitionnaire doit déterminer le nombre des emplacements nécessaires pour satisfaire cette exigence, et il doit prendre en compte notamment la destination de la construction, la situation géographique, et les possibilités de fréquentations simultanées en période d'affluence. ».

- **Introduction d'une norme chiffrée** : un nombre de places de stationnement sera exigé au vu de la surface de plancher de la construction, sans que le nombre de places exigé n'excède une fois et demie la surface de planchers des constructions (disposition du code de l'urbanisme préconisée).

Article L111-6-1 du code de l'urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 3 (VD)

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. [...]

σ Concernant le stationnement lié aux constructions à usage d'habitations, l'introduction d'une norme chiffrée permet de gérer les nuisances du stationnement. En complément de la rédaction proposée en réunion, étant donné qu'il n'est à présent plus exigible au niveau du permis de construire d'indiquer le nombre de logements créés, et que l'article R.123-9 cité ci-dessus ne nous permet pas de distinguer les maisons individuelles, des logements collectifs, une seule règle sera édictée avec comme critère de référence, la surface de plancher.

**PROPOSITION DE REDACTION A LA LUMIERE DES ELEMENTS EXPOSES
CI-DESSUS :**

En zone U centre :

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création de bâtiments à usage agricole,
2. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière,
3. Les constructions destinées exclusivement aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 U centre : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,

3. Les constructions destinées conjointement à l'habitat et aux bureaux, ou au commerce, ou à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat et n'engendrant pas de nuisances sonores, olfactives, lumineuses ou visuelles, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysager des lieux avoisinants.

Article 3 U centre : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U centre : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U centre : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Chaque construction doit comporter une place de stationnement hors bâtiment fermé.

Un minimum d'une place de stationnement supplémentaire est exigé par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanats :

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement. Un minimum d'une place de stationnement est exigé par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article 16 U centre : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions devront comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

En zone U :

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Chaque construction doit comporter deux places de stationnement hors bâtiment fermé, hors voies de circulation et dont au moins une hors accès de garage.

Un minimum d'une place de stationnement supplémentaire est exigé par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanats :

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement. Un minimum d'une place de stationnement est exigé par tranche de 50 m² de surface de plancher.