



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VESOUL

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification approuvée le 16 janvier 2020

Note de présentation

Modification du PLUI

Projet 2019

1 - Emplacements réservés

**Chariez - Echenoz la Méline - Navenne- Pusey- Pusy Epenoux
Vaivre et Montoille - Vesoul**

2 - Modification des règles d'implantation (zone U)

**Comberjon - Echenoz la Méline - Noidans les Vesoul
Pusy Epenoux Quincey – Vesoul**

3 - Modification de zonages (zones AU et U)

Mont le Vernois - Vesoul

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé en juin 2013, pour lequel une révision générale a été prescrite, nécessite une évolution afin de prendre en compte des suppressions d'emplacements réservés, des modifications de règles d'implantation et des modifications de zonage en secteurs urbanisés.

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUI est engagée.

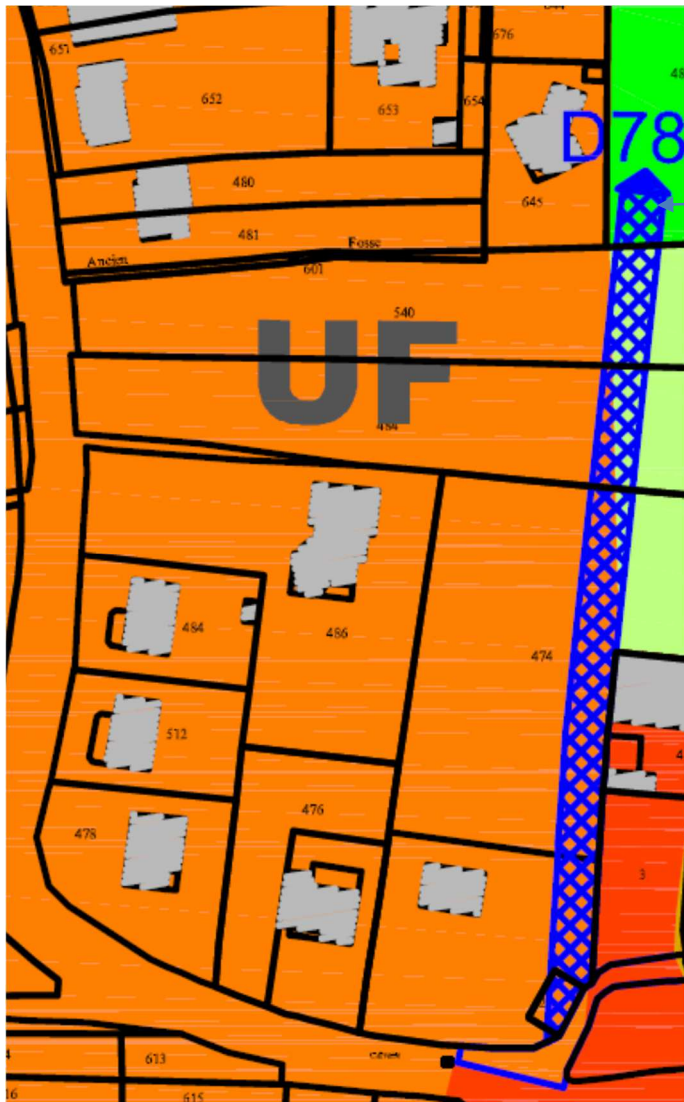
A - Emplacements réservés :

Les projets d'intérêt général ont fait l'objet d'évolutions ainsi les emplacements réservés initialement sollicités par les communes sont à modifier ou créer, d'autres n'ont plus vocation à être maintenus.

Commune	N° ER superficie	Objet initial	Objet modification
Chariez	R01 R02. R03 R04. R05 et R 06		Création espace public Elargissement de voie
Echenoz la Méline	D78 (parcelle BD 68) 1278 m ²	Création de voie	Réduction 96 m ²
Navenne	H2 79 m ²	Création d' accès	Suppression
Pusey	J14 - 5 553 m ² J01 - 963 m ² J10 - 282 m ²	Création de voie Elargissement voie Elargissement voie	Suppression Suppression Suppression
Pusy Epenoux	K05 - 637 m ²)	Création de voie	Déplacement sur parcelle ZE 18
Vaivre et Montoille	M30 – 195 m ²	Elargissement voie	Réduction 34 m ²
Vesoul	N20 – 65 m ²	Elargissement voie	Suppression

Echenoz la Méline

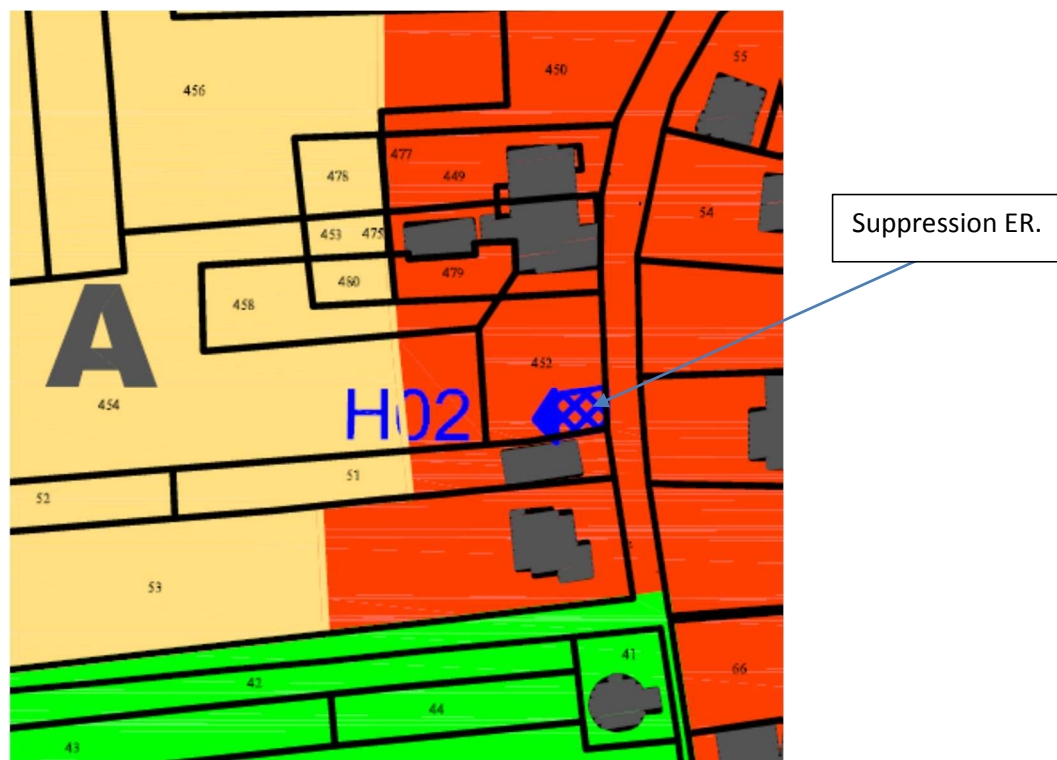
La commune a acquis le foncier (parcelle BD 98), l'emplacement réservé est donc réduit.



Suppression ER sur parcelle AD 483
Maintien ER sur les autres parcelles

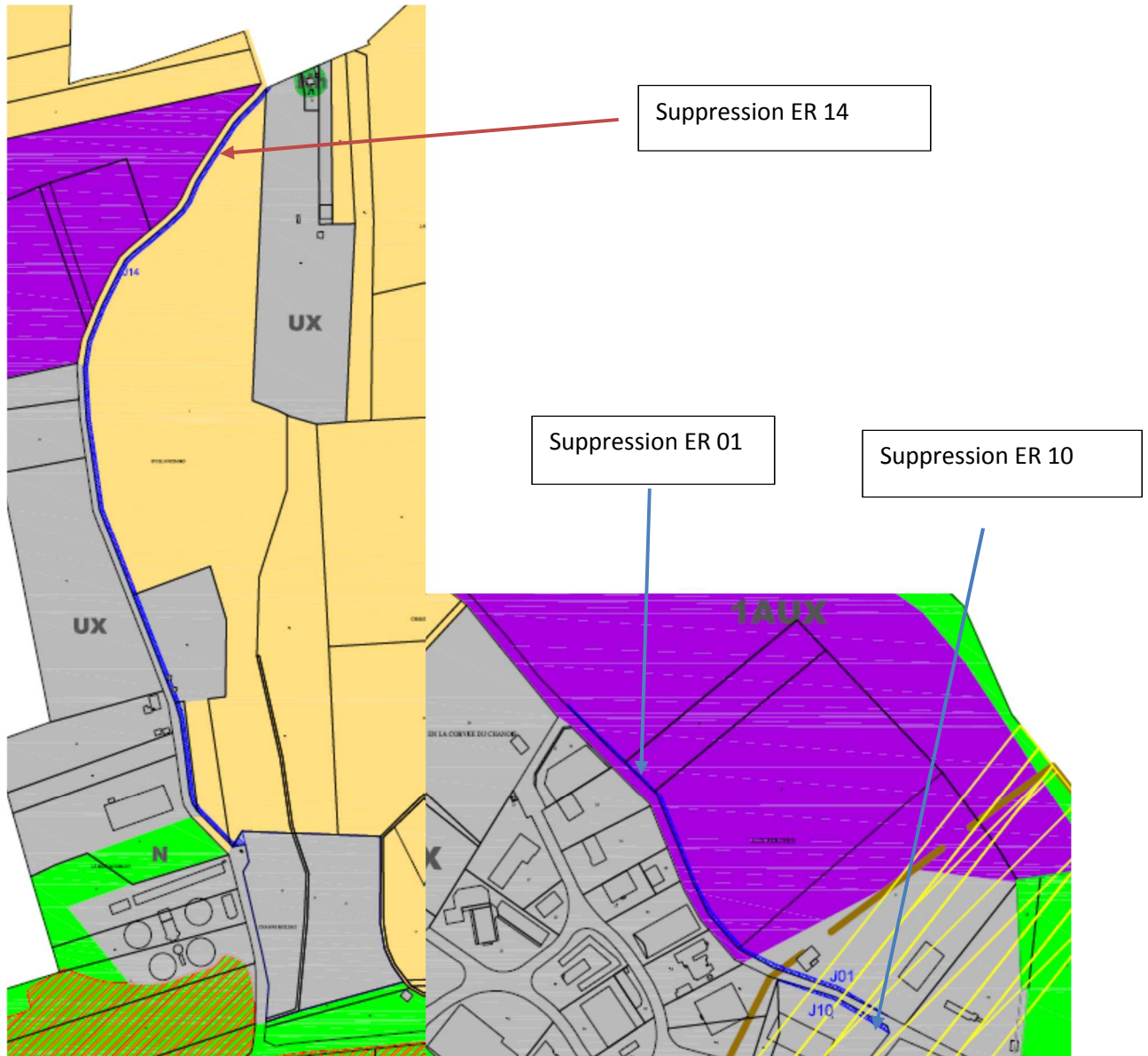
Navenne

Le projet de création de voirie pour accès à l'espace agricole est caduc. L'accès est réalisé par d'autres secteurs de la commune,



Pusey

La commune a acquis le foncier, la voirie est réalisée.



Vesoul

Le projet d'aménagement est modifié. Les orientations d'aménagement concernant les déplacements sur ce secteur sont intégrées à la réhabilitation de la cité Gérôme et ne nécessitent pas le maintien d'un emplacement réservé sur cette parcelle.

Suppression ER N 20



B - Modification de règle d'implantation des constructions

1- Marge de recul en zones urbaines

Echenoz la Méline - Noidans les Vesoul - Pusy Epenoux - Quincey - Vesoul

Le plan de zonage de ces communes reprend la marge de recul des constructions aux abords des voies départementales RD 457 (35 mètres à partir de l'axe de la voie) RD 13 (15 m) et RD 10 (15m) telle qu'édicte par le règlement de voirie départementale applicable en 2013.

Le conseil départemental, fort d'un constat d'incompatibilité de cette mesure avec les projets d'aménagement et de construction, a revu cette disposition et n'impose plus de recul en zone urbanisée des communes ; seule la règle de recul fixée au document d'urbanisme, quand elle existe, s'impose alors aux porteurs de projets.

Je vous rappelle que le PLUI de la CAV prévoit une règle d'implantation par rapport aux voies et espaces publics pour toutes les zones, comme le prévoit la réglementation nationale.

L'implantation du projet varie de l'alignement à un recul de 10 mètres en fonction des zones urbaines du PLUI.

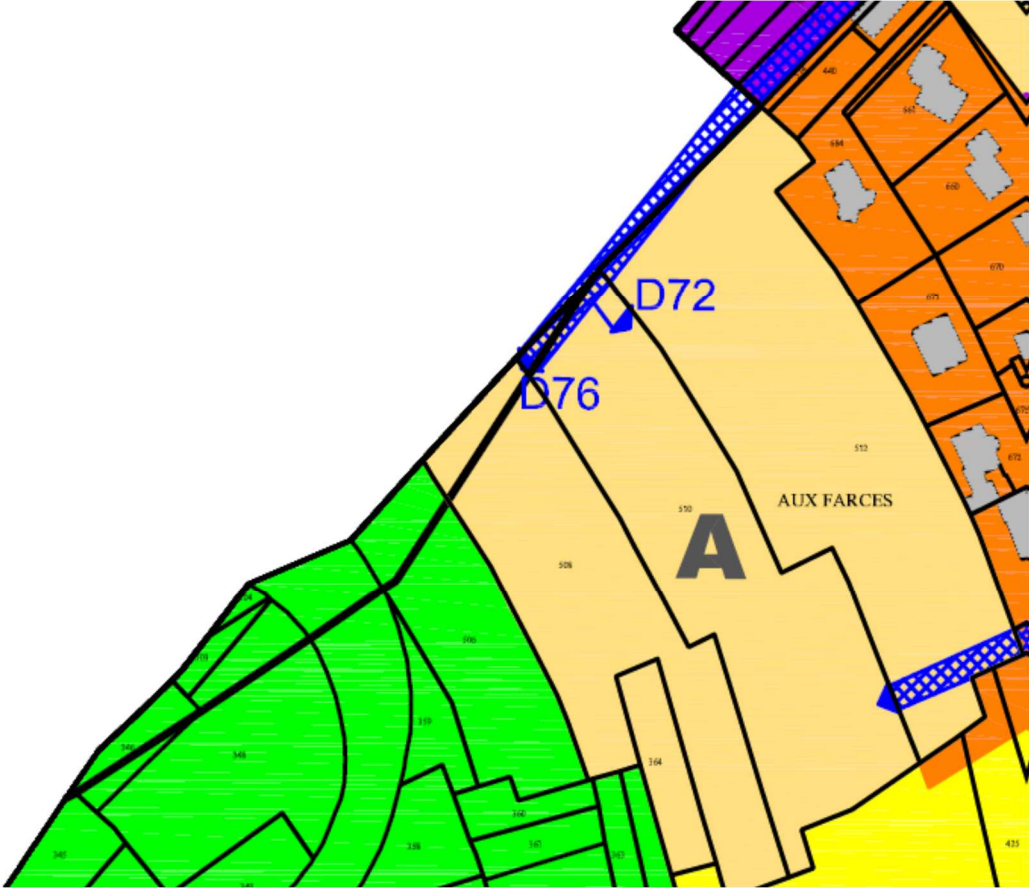
Je vous propose de supprimer la marge de recul mentionnée en zone urbaine sur les documents graphiques règlementaires du PLUI, issue notamment du règlement de voirie départementale.

En cohérence, les articles du règlement seront modifiés comme suit :

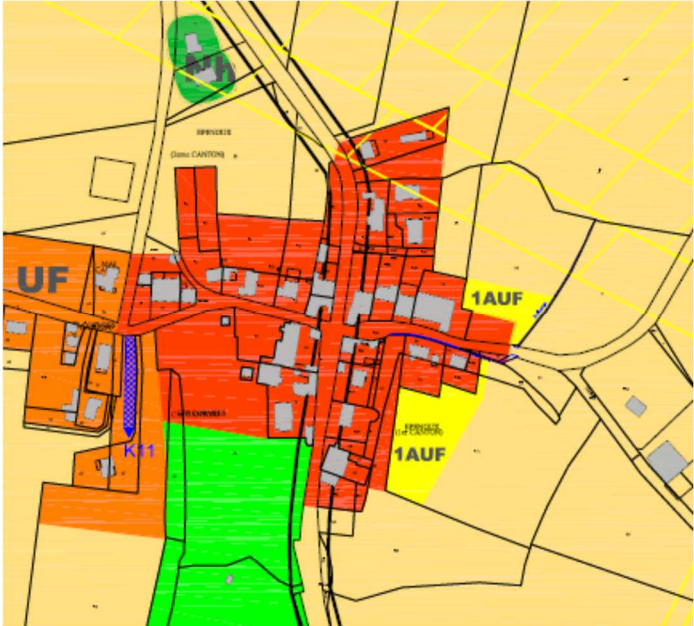
- le recul imposé aux abords de la RD 457 sera supprimé de l'article 6 du règlement des zones UD et UF.
- le recul en bordure des RD 10 et RD 13 sera supprimé de l'article 6 du règlement de la zone UE.
- le recul en bordure de la RD 13 sera supprimé de l'article 6 du règlement de la zone UF.

Je vous précise que le règlement du PLUI impose une implantation des constructions aux porteurs de projets de maintenir un espace non imperméabilisé à minima 20 % de l'unité foncière. Les projets d'aménagement et de constructions pourront s'inscrire plus aisément dans une organisation spatiale optimisée, dès lors que la règle de recul de 35 m (RD 457) ou 15 m (RD 10 et RD 13) sera caduque.

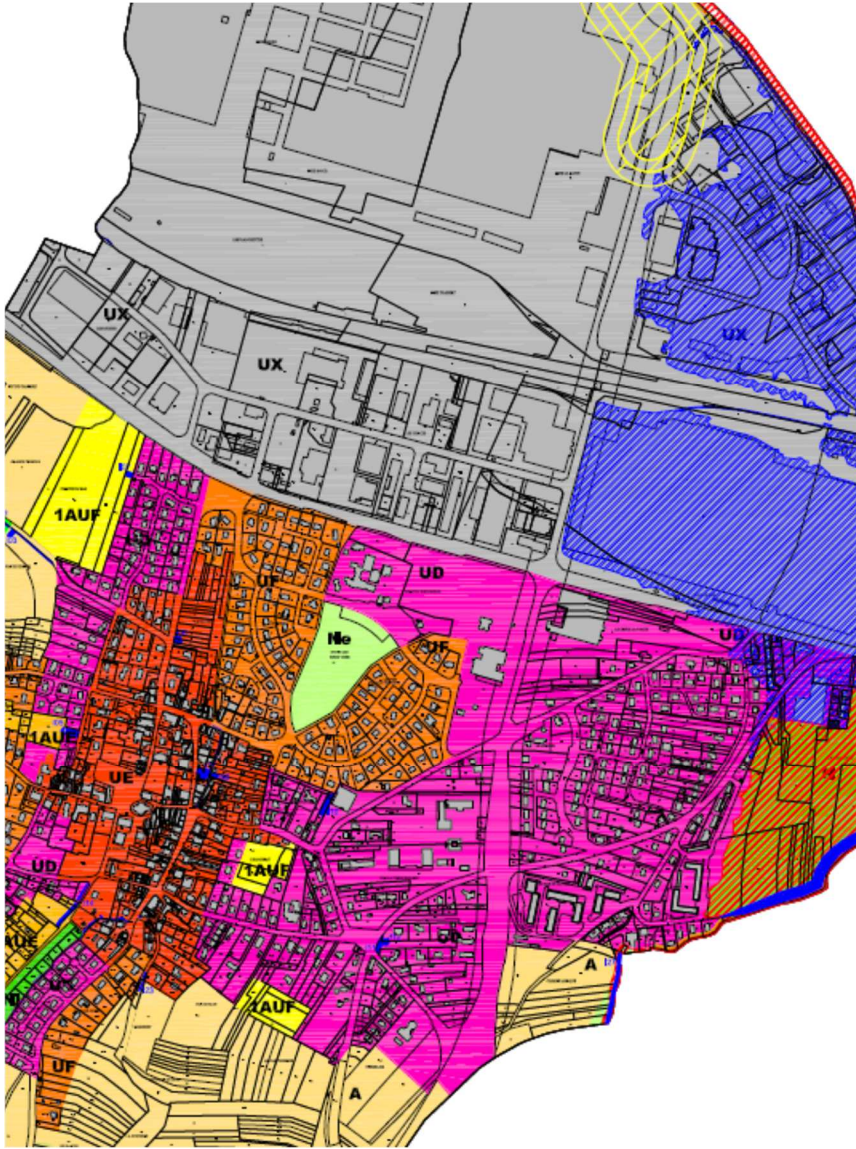
ECHENOZ LA MELINE



PUSY EPENOUX

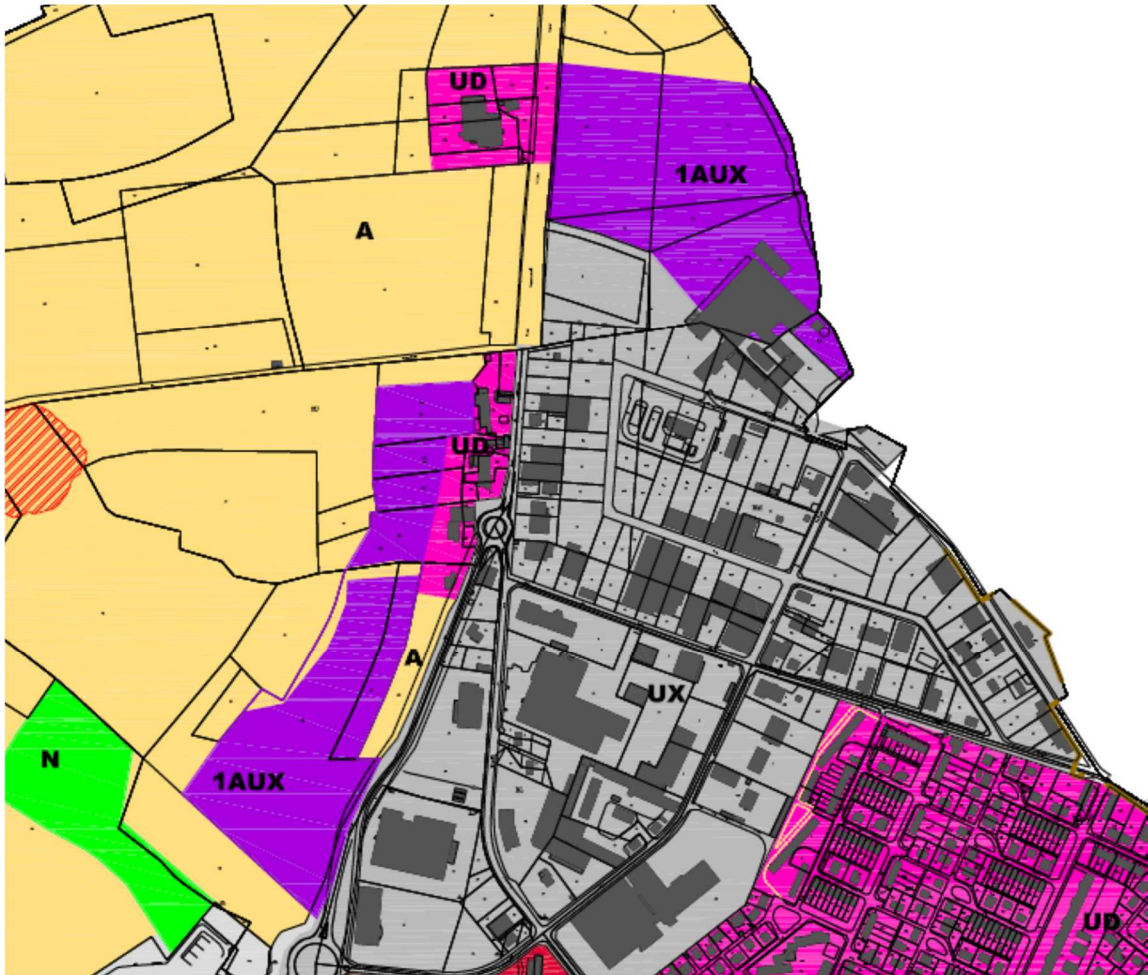


NOIDANS LES VESOUL



QUINCEY





2- Implantation par rapport à un espace public

Commune de Comberjon

La fontaine principale du village s'inscrit comme un élément patrimonial à préserver. Ce lieu public concourt au maintien du lien social. Il convient de garantir à cet édifice situé en zone UE du PLUI, une perspective architecturale.

Pour ce faire, une implantation des constructions riveraines de ce bien communal sera imposée en recul de 3 mètres, alors que le PLUI permet actuellement la construction à l'alignement.



C Modification de zonage en secteur urbanisé

1- Abandon de projet d'habitat à Mont le Vernois

La commune de Mont le Vernois envisageait la réalisation d'une zone d'habitat en second rideau des constructions existantes le long de la rue principale.

Un nouveau projet est à l'étude et exclut de la zone AUF les parcelles cadastrées A 101 – A 1059 - A 1060 pour lesquelles une destination agricole , **zone A** du PLUI est à maintenir.

2- Projet de résidence locative sociale Vesoul

L'association hospitalière de Bourgogne Franche Comté a élaboré un projet de création d'une résidence locative d'accueil comprenant une vingtaine de logements.

Le foncier constitué des parcelles F 598 et F872, destiné à recevoir le bâtiment est situé rue de Villersexel (ex site Union Beurrière). Au PLUI la parcelle F 872 est intégrée à la zone UX, et le bien F 598 est en zone UE.

La destination du projet nécessite de modifier le zonage de la parcelle **F 872** et de l'intégrer en secteur mixte (habitat et activités) soit **UE** au PLUI.



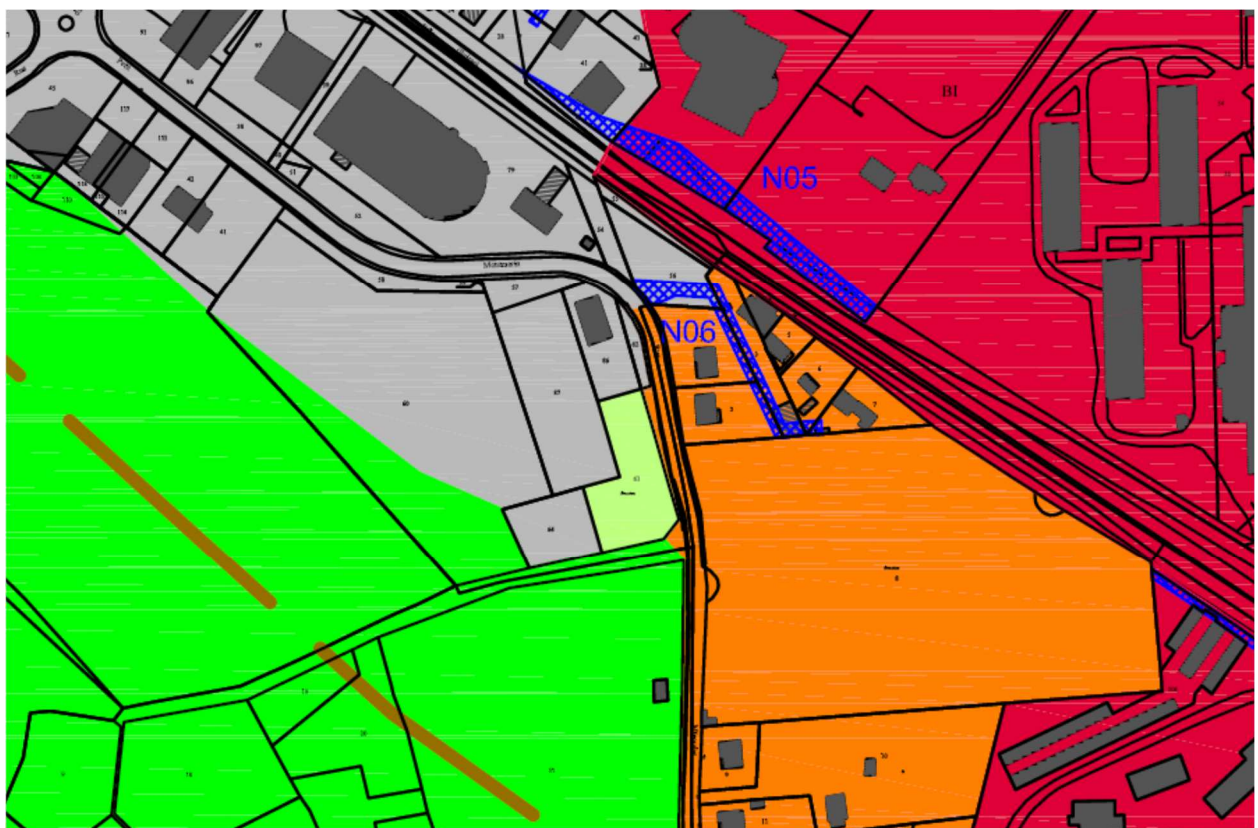
3- Projet d'habitat Vesoul

Les réserves foncières sur la commune de Vesoul destinées exclusivement à l'habitat sont limitées à la mobilisation de fond de parcelles dans des quartiers résidentiels.

La réalisation d'un projet d'ensemble sur le secteur reliant le grand grésil à l'espace de la Motte nécessite la modification du zonage actuel.

En effet les parcelles concernées sont intégrées à la zone d'activités (UX); une destination mixte (habitat et activités) permettrait de répondre à des projets d'habitats en continuité du bâti existant sur les côteaux de la Motte.

Aussi il est proposé de modifier le zonage des parcelles BH 57, BH 60, BH 62, BH 64, BH 86 et BH 87 (UX) en les affectant à la zone mixte **UD**.



Impacts du projet de modification du PLUI 2019

A- Impacts sur les axes du projet d'aménagement et de développement durable

Axe 1 : protéger et valoriser le patrimoine naturel

Le projet se situe dans les zones urbanisées ou à urbaniser des communes sans impact sur les protections naturelles édictées par le PLUI

Axe 2 : amplifier la vitalité économique du territoire

Le projet consiste à assurer la mixité des fonctions sur les zones urbanisées. L'offre d'emploi et accueil de nouveaux habitants sur la CAV tendra à dynamiser le commerce local.

Axe 3: garantir un développement urbain équilibré et de qualité

La création de nouveaux espaces d'habitat est conforme aux objectifs territorialisés fixés par le Programme Local de l'Habitat

Axe 4: inscrire les déplacements au cœur du PADD:

Le projet tend à s'adapter au règlement de voirie départementale notamment.

- **Conclusion : la modification des emplacements réservés, la suppression de marges de recul au droit des voies départementales en zone urbanisée et les changements de zonages ne remettent pas en cause les orientations définies par le PADD.**

B- Impacts sur les EBC, zones agricoles et forestières

Le projet se situe en zone urbaine et à urbaniser du PLUI.

La zone AU sur la commune de Mont le Vernois est modifiée de façon à conforter l'activité agricole du secteur concerné.

- **Conclusion : la modification des emplacements réservés, la suppression de marges de recul au droit des voies départementales en zone urbanisée et les changements de zonages ne réduit pas d'espace boisé classé, de zones agricole ou naturelle et forestière.**

C- Autres impacts

Le projet pour lequel des secteurs se situent dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques, est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les règlementations liées aux servitudes feront l'objet de consultation des services ad hoc.

- **En conclusion, la modification des emplacements réservés, la suppression de marges de recul au droit des voies départementales en zone urbanisée et les changements de zonages ne réduit pas une protection édictée en raison des**

risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aux termes de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, le projet a pour objet:

- la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant dans les zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du plan (UX à Noidans, UE à Pusy Epenoux, Quincey et Vesoul),
- la diminution des possibilités de construire (création d'un Emplacement Réservé sur Chariez)
- la réduction de surface de zone U ou AU (AU à Mont le Vernois).

Ainsi la procédure à engager pour l'instauration, le déplacement ou la suppression d'emplacements réservés, la suppression de marge de recul par rapport aux voies départementales en zones urbaines, la modification de zonage UX en UD, est la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal conformément à l'article L 153-41.

Le projet de modification du PLUI est notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique sera conduite conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le conseil communautaire se prononcera à l'issue de l'enquête publique , sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Président

Alain CHRÉTIEN
maire de Vesoul