

mars 2024

Révision allégée n°1 du

PLU de Saint-Vit

Addendum à la notice
explicative

Concertation préalable

Révision allégée n°1 du PLU en application de l'article L.
153-34 du code de l'urbanisme - PLU approuvé par
délibération du conseil municipal le 24 mars 2009

GRAND BESANÇON METROPOLE

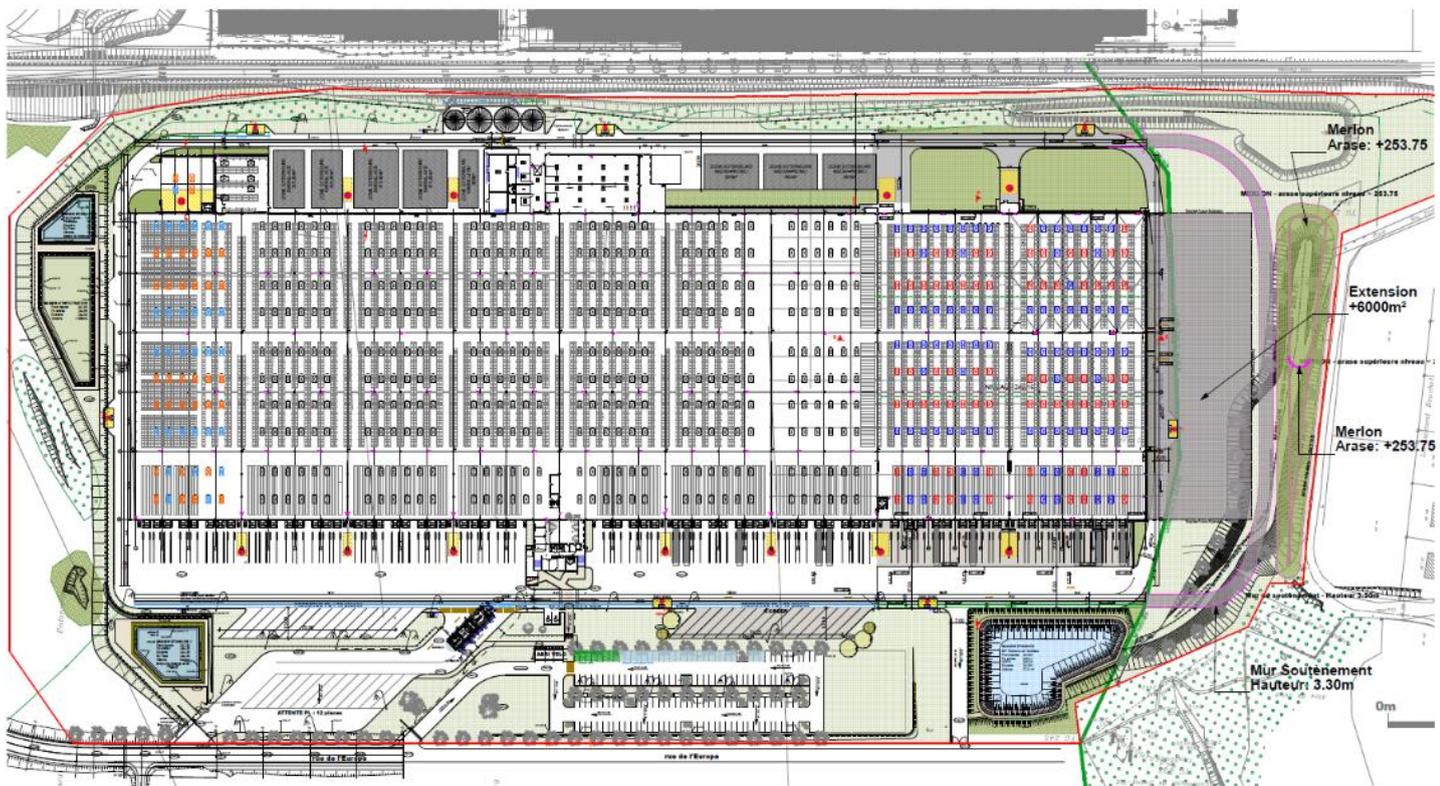
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Sommaire	1
Projet d'extension arrêté.....	2
Modification du rapport de présentation	3
Modification du tableau des superficies estimées	3
Modification du règlement écrit.....	3
Article UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3
Article UZ 13 – Espaces libres – Aire de jeux et de loisirs – Plantations.....	4
Modification du règlement graphique	6

Projet d'extension arrêté

Suite aux échanges avec la société Ulogistique, voici le projet d'extension arrêté :



Ce projet d'extension entraine :

- La réduction de la zone Naturelle présente sur le site au profit de la zone UZ-c-a ;
- La réduction d'un espace boisé classé ;
- La levée de la prescription « plantations à réaliser » ;
- L'identification d'un espace paysager « tampon » entre la zone résidentielle et la zone d'activités en substitution de la prescription précédemment énoncée.

Modification du rapport de présentation

De par le schéma d'aménagement du projet d'extension de la société ULOG, la zone naturelle sera davantage réduite que ce qui a été initialement soumis à la concertation du public, entraînant également la réduction d'un espace boisé classé identifié au PLU.

Modification du tableau des superficies estimées

ZONES	SUPERFICIES EN HA PLU 2009	SUPERFICIES EN HA REVISION ALLEGEE N°1	VARIATIONS
Zone U	34.50	36.17	+1.67
Zone AU1	43.40	43.40	0
Zone AU1z	49.30	49.30	0
Zone A	223.20	223.20	0
Zone N	220.60	218.93	-1.67
Zone AU2	15	15	0
TOTAL	586	586	

Modification du règlement écrit

De par le schéma d'aménagement du projet d'extension de la société ULOG, le merlon existant sera modifié et remodelé pour permettre la faisabilité du projet, il convient donc de redéfinir ce qui sera écrit au sein du règlement écrit.

Pour faciliter la lecture en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **rouge**, ce qui est supprimé.

Article UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article avant modification	Article après modification
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative dans une même zone doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative dans une même zone doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

<p>sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).</p> <p>Cette distance est portée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activité en limite des zones destinées à l'habitat. En outre, et à ce même dessein, des secteurs dits « à planter » repérés au document graphique sont imposés comme marge d'isolement.</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire dans une même zone est toutefois autorisée pour des bâtiments de faible importance (<200 m² d'emprise au sol) sous réserve que la hauteur totale n'excède pas 6 mètres.</p>	<p>sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).</p> <p>Cette distance est portée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activité en limite des zones destinées à l'habitat. En outre, et à ce même dessein, des secteurs dits « à planter » repérés au document graphique sont imposés comme marge d'isolement.</p> <p>Au sein de la zone industrielle La Foulottière-Vaubrenots, un espace paysager entre la zone d'activité et la zone résidentielle, caractérisé par le merlon, doit être conservé et protégé au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire dans une même zone est toutefois autorisée pour des bâtiments de faible importance (<200 m² d'emprise au sol) sous réserve que la hauteur totale n'excède pas 6 mètres.</p>
<p>Justification : Assurer la qualité de vie des constructions existantes et à venir de la zone résidentielle, à proximité immédiate de la zone d'activité La Foulottière-Vaubrenots.</p>	

Article UZ 13 – Espaces libres – Aire de jeux et de loisirs – Plantations

Article avant modification	Article après modification
<p>1/- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout projet de construction devra préserver les plantations existantes ou les recréer en un autre lieu de la parcelle en tenant compte du schéma de principe établi ou à établir sur l'ensemble de la zone, relatif à l'aménagement d'arbres formant écran. - Les marges d'isolement des installations par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran. 	<p>1/- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout projet de construction devra préserver les plantations existantes ou les recréer en un autre lieu de la parcelle en tenant compte du schéma de principe établi ou à établir sur l'ensemble de la zone, relatif à l'aménagement d'arbres formant écran. - Les marges d'isolement des installations par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran. <p>Au sein de la zone industrielle La Foulottière-Vaubrenots, un espace paysager entre la zone d'activité et la zone résidentielle, caractérisé par le merlon, doit être conservé et protégé au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Tout espace latéral destiné à des dépôts de matériaux, ou des parkings sera entièrement masqué par une végétalisation suffisamment dense pour être efficace immédiatement, dès l'ouverture des activités dans le bâtiment - Des haies denses seront harmonieusement implantées de manière à obturer de la vue des observateurs extérieurs les éventuels dépôts agressifs à l'environnement local. - Si le pétitionnaire désire au contraire que son installation soit très visible, la végétalisation devra être particulièrement soignée grâce à l'implantation d'arbres ou taillis pouvant former des bosquets. - L'entretien régulier des espaces verts doit être assuré par le propriétaire. <p>2/ - En façade côté RD673, c'est à dire, dans les secteurs UZ-a, et UZa-c, il convient de ne réaliser qu'un minimum d'accès aux constructions (portes, quai ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partie comprise entre les façades parallèles à la RD 673 et la route elle-même doit-être végétalisée par un espace en gazon et des végétaux. - Pour le cas où une exposition commerciale de matériaux ou objets à négocier serait disposée dans la partie comprise entre la façade bâtie parallèle à la RD 673 et la route elle-même, ceux-ci devront être masqués par des végétaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tout espace latéral destiné à des dépôts de matériaux, ou des parkings sera entièrement masqué par une végétalisation suffisamment dense pour être efficace immédiatement, dès l'ouverture des activités dans le bâtiment - Des haies denses seront harmonieusement implantées de manière à obturer de la vue des observateurs extérieurs les éventuels dépôts agressifs à l'environnement local. - Si le pétitionnaire désire au contraire que son installation soit très visible, la végétalisation devra être particulièrement soignée grâce à l'implantation d'arbres ou taillis pouvant former des bosquets. - L'entretien régulier des espaces verts doit être assuré par le propriétaire. <p>2/ - En façade côté RD673, c'est à dire, dans les secteurs UZ-a, et UZa-c, il convient de ne réaliser qu'un minimum d'accès aux constructions (portes, quai ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partie comprise entre les façades parallèles à la RD 673 et la route elle-même doit-être végétalisée par un espace en gazon et des végétaux. - Pour le cas où une exposition commerciale de matériaux ou objets à négocier serait disposée dans la partie comprise entre la façade bâtie parallèle à la RD 673 et la route elle-même, ceux-ci devront être masqués par des végétaux.
<p>Justification : Assurer la qualité de vie des constructions existantes et à venir de la zone résidentielle, à proximité immédiate de la zone d'activité La Foulottière-Vaubrenots.</p>	

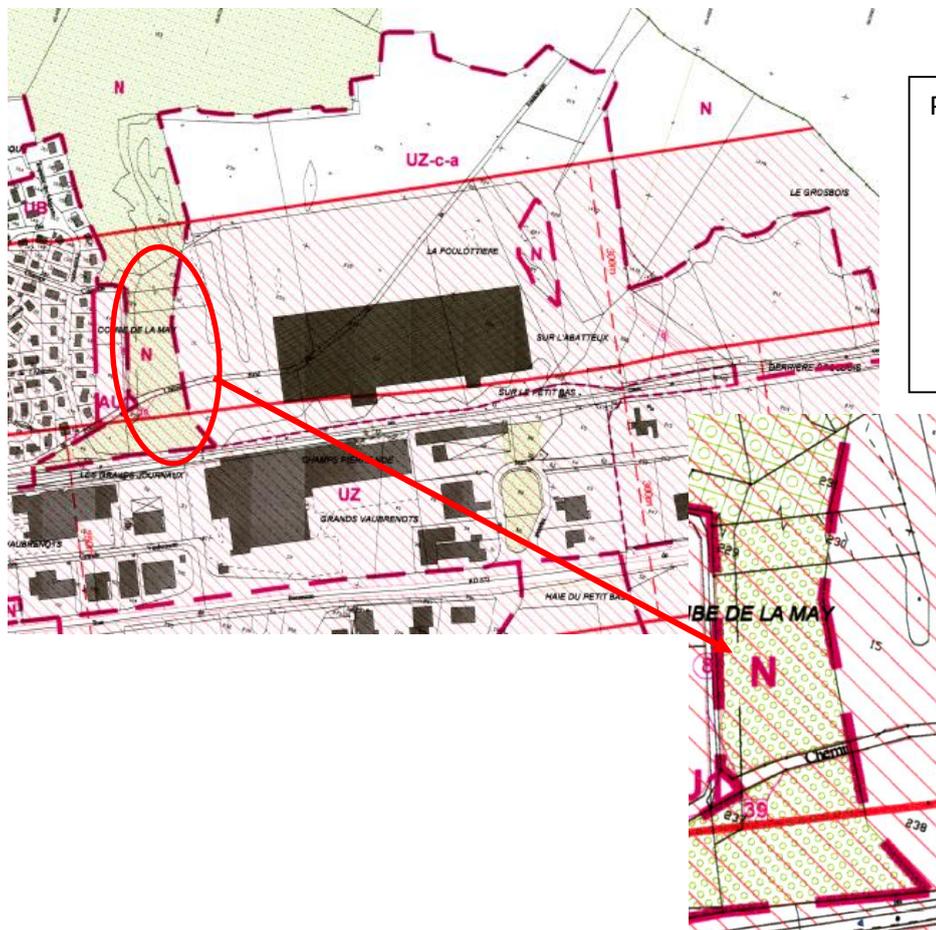
Modification du règlement graphique

Vue aérienne du site du projet :

Merlon existant



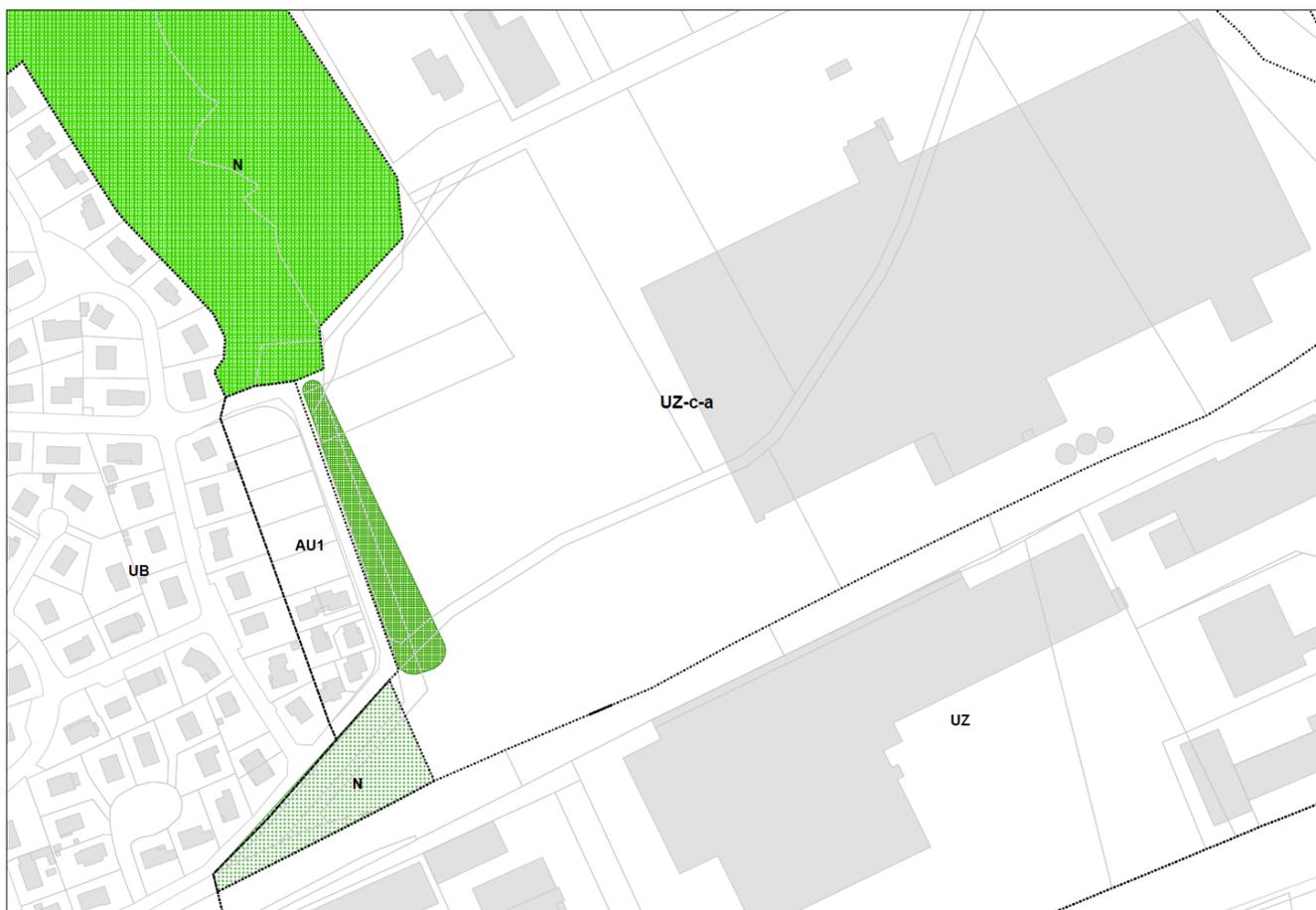
Règlement graphique avant la révision allégée du PLU de Saint-Vit :



Par souci de précision :

- Les cercles verts encadrés représentent les espaces boisés classés ;
- Les cercles verts non encadrés représentent la prescription « Plantations à réaliser ».

Règlement graphique après la révision allégée du PLU de Saint-Vit :



Le projet d'extension arrêté par la société U LOG conserve le merlon identifié sur la zone même si celui-ci sera réduit pour permettre la faisabilité du projet. Il convient de préciser que son rôle d'espace « tampon » entre la zone résidentielle et la zone d'activités n'est pas remis en cause par ce remodelage.

Enfin, il est également question de réduire un espace boisé classé identifié au plan local d'urbanisme de Saint-Vit pour permettre la réalisation du projet Ulogistique.