

# BIESLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

### RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Vu pour être annexé à

la Délibération du 04 Mars 2014

approuvant la modification n° 1

du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 04 Avril 2005

Reçu à la Préfecture  
de la Haute-Marne

PLU approuvé le 04 Avril 2005 réalisé par :

**C**onseil **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme

Le - 1 AVR. 2014

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

Modification n° 1 du PLU réalisée par :



PERSPECTIVES

2 rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## 1.2. Le parti d'aménagement de la présente révision

### ↳ Habitat - Population

Depuis 1962, la commune de Biesles a connu une croissance ininterrompue de sa population. La période de 1982 à 1990 constitue la phase de croissance la plus importante, avec notamment un quasi doublement de la population du village du Puits-des-Mèzes.

Le centre bourg (UA) n'évolue que très peu. Il correspond au village ancien de Biesles et notamment à la majorité des édifices historiques et institutionnels (ancien château, église, mairie). Les extensions récentes d'ampleur (UB) ont fait l'objet de procédures de lotissement. Un ajustement de zonage a été réalisé lors de la révision simplifiée de 2003.

Afin de maintenir une offre de terrain à bâtir suffisante correspondant à une demande importante de construction sur la commune, les zones d'urbanisation prévues dans l'ancien POS et encore non urbanisées sont reconduites : zone naturelle à urbaniser à court terme (habitat) au pied du château d'eau, zone naturelle à urbaniser à long terme (habitat) au lieu-dit "Le Ban".

De nouveaux secteurs sont également identifiés essentiellement dans la trame existante afin de densifier le bâti : secteur dit des Jardins du Château correspondant à des jardins peu valorisés ; et d'assurer une continuité de la trame bâtie : le long de la route menant du Puits-des-Mèzes à Biesles en continuité de la zone UB à Biesles et le long du chemin de la Chariotterie au Puits-des-Mèzes en continuité de la zone UB.

Toutefois afin de favoriser l'urbanisation en continuité de l'existant, des secteurs IAUb, et IIAUa sont créés en lieu et place du secteur INAA du château d'eau. Le secteur dit "Le Ban" est reconduit en tant que zone naturelle à urbaniser à vocation d'habitat à court terme. Le lotissement "Le Banc – 2" est intégré à la zone UB.

La zone UB du Puits-des-Mèzes est étendue à l'ensemble de la zone INAA du POS existant du fait que ces terrains sont actuellement desservis par les réseaux. De même certaines zones d'urbanisation futures de l'ancien POS sont étendues afin de les rendre plus cohérentes. Une nouvelle zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat (IAUb) est créée entre le chemin d'Ageville et le chemin dit du Poirier de la Mort.

### ↳ Activité

De part sa localisation, la commune de Biesles bénéficie d'une localisation privilégiée pour accueillir des activités industrielles : la Route Départementale 417 constitue un axe structurant d'échanges Chaumont – Nogent. Le futur pôle technologique de Nogent associé au Centre de Recherches et d'Innovation sur le Transfert Technologique (CRITT) de Nogent constituera un outil d'attractivité supplémentaire.

La présente révision souhaite prévoir l'extension modérée de la zone d'activités industrielles du Puits-des-Mèzes (zone IAUy), dans le but d'accueillir un acteur économique supplémentaire et de permettre une éventuelle extension de l'industriel existant.

Sur Biesles, la zone de Saint Roch est concernée par deux contraintes, freinant son éventuelle extension : d'une part le périmètre de captage d'eau potable et d'autre part le périmètre d'éloignement de 100 m appliqué au bâtiment d'élevage porcin situé au Sud de la

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

→ La réglementation concernant l'aspect extérieur du bâti ancien est globalement conservé, car elle est adaptée au contexte de l'existant. elle permet la mise en valeur du patrimoine local et le respect des caractéristiques architecturales locales.

Elle est cependant complétée par les dispositions suivantes :

- Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont adossées à un mur ou un bâtiment préexistant de même hauteur afin de limiter les effets d'opposition, notamment en limite de propriété.

- Une toiture terrasse est admise pour l'extension ou l'aménagement d'un immeuble existant si le bâtiment à construire ou à aménager ne comporte qu'un rez-de-chaussée et de surface d'emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

Des dispositions différentes seront permises concernant l'implantation d'équipements de superstructure d'intérêt général (ex : postes de transformation...)

→ Dans le but de limiter les difficultés de stationnement au centre du bourg, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement par unité foncière en plus du stationnement couvert s'il existe.

→ La réglementation concernant la voirie reste identique à celle rencontrée en zone UA.

Dans un souci de sécurité, tout nouvel accès à la Route Départementale 417 peut être interdit évitant la multiplication des entrées-sorties directes sur la voie classée à grande circulation.

→ La disposition imposant une superficie minimum de 500 m<sup>2</sup> est supprimée pour l'ensemble de la zone.

→ L'implantation des constructions en limite de voie et emprise publique est autorisée afin de conserver un équilibre dans la transition urbaine entre le centre ancien de la commune et le bâti plus récent. Ainsi, l'implantation sera possible en limite de voie ou en continuité de la façade existante, ou bien en retrait.

Le retrait demandé est de 3 m minimum de l'alignement.

→ Comme pour la zone UA, l'implantation de constructions non contiguës sur une même propriété est laissée libre afin de limiter d'éventuelles difficultés en terme de construction sur certain terrains déjà bâtis.

→ La hauteur maximum des constructions est identique à celle imposée en zone UA.

→ Concernant l'aspect extérieur des constructions, les dispositions applicables dans cette zone sont identiques à celles imposées en zone UA.  
Des dispositions différentes seront permises concernant l'implantation d'équipements de superstructure d'intérêt général (ex : postes de transformation...)

→ La réglementation concernant le stationnement évolue. Deux places par unité foncière sont maintenant nécessaires.

→ Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas règlementé.

Les extensions des constructions non conformes à la zone sont permises dès lors que cette occupation du sol ne va pas à l'encontre du caractère et du fonctionnement optimum de la zone.

Les constructions nécessaires aux équipements publics d'infrastructure sont autorisées. En secteur UYa, ne sont autorisées que les constructions et activités dont la présence et le fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une zone proche d'habitat ou d'activités de proximité.

→ Il est rappelé que tout nouvel accès direct sur la Route Départementale 417 peut être interdit afin notamment de limiter les risques en terme de sécurité routière.

Comme à l'heure actuelle, le secteur UYa sera desservi par la rue Louis Eloi Pernet, et non par la RD417.

→ La zone UY de Saint Roch se trouve en partie couverte par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable implanté le long de la RD417. Par conséquent, l'arrêté préfectoral n°2058 du 21 juillet 1981 et conformément à l'arrêté du 22 Novembre 1977 (Titre II – article 7) indique que tout rejet d'eaux usées est soumis à autorisation à l'intérieur du périmètre de protection éloigné.

L'évacuation directe sans prétraitement des effluents industriels est interdite sur l'ensemble de la commune. De ce fait, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire.

Dans le cas où un réseau public d'assainissement serait créé et que l'autorisation de rejet des eaux usées industrielles serait délivrée par les services compétents, ces rejets devront subir au préalable un pré-épuration conforme à la réglementation en vigueur. De plus le dispositif individuel d'assainissement devra être mis hors services dès le raccordement au réseau public d'assainissement.

En tout état de cause, l'assainissement des effluents industriels devra se faire conformément à la réglementation en vigueur, notamment pour les activités soumises à la réglementation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques seront épurées par un dispositif d'assainissement autonome, et qui sera mis hors service dès lors qu'un réseau collectif sera créé.

→ Le recul de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques est conservé. Néanmoins, conformément aux prescriptions de l'étude d'entrée de ville, le recul minimum en secteur UYa est porté à 10 m par rapport à la Route Départementale 417, à 5 mètres minimum par rapport aux voiries secondaires (ex : rue Louis Eloi Pernet) et à 4 mètres minimum par rapport aux voiries internes de la zone. Des dispositions différentes seront permises concernant l'implantation d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation...).

→ Afin de limiter les éventuelles nuisances générées par les activités toutes les constructions doivent être implantées :

- en limite exacte de propriété ou d'îlot de propriété est maintenue moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies ;
- avec un recul minimum de 5 m, cette distance pouvant être augmenté de manière à mieux sécuriser les activités de la zone ;
- en continuité de la construction existante ou afin de favoriser la conservation d'une forme volumétrique régulière.

Toutefois, si la construction possède une hauteur supérieure à 20 m, le recul demandé est égal à sa hauteur ( $l = H$ )

En secteur UYa, les prescriptions de l'étude d'entrée de ville imposent un recul de 5 m minimum entre la construction et la limite séparative. L'implantation en limite séparative est permise sous réserve d'éviter la propagation des incendies.

Des dispositions différentes seront permises concernant l'implantation d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation...).

→ La distance entre deux constructions sur une même propriété est augmentée à 5 m minimum, pouvant favoriser une meilleure circulation des véhicules en domaine privé, ainsi qu'un meilleur accès par les véhicules de lutte contre l'incendie.

→ L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie de l'îlot de propriété. Il s'agit d'optimiser l'utilisation du foncier et d'éviter une surconsommation de terrain dans le seul but de réaliser le projet architectural souhaité.

→ Seule la hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée. La hauteur maximum fixée est de 12 m, correspondant aux prescriptions des zones urbaines à vocation d'habitat.

En secteur UYa, des prescriptions relatives à l'étude d'entrée de ville s'appliquent :

- le long de la RD417, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 m à l'égout du toit

- en arrière plan de la RD417, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

→ En secteur UYa, les résultats de l'étude d'entrée de ville interdit l'implantation d'enseignes publicitaires détachées du bâtiment. Une intégration dans le volume des façades est à privilégier. De même, les coffrets de branchement, boîtes aux lettres..., seront à intégrer dans le muret de clôture ou intégrée au bâtiment.

Concernant les matériaux et les couleurs employés, le parti architectural devra conduire à intégrer le bâti dans son environnement : les bâtiments destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparent, la reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite, les enduits de teinte blanche intégrale sont interdits, les matériaux de couverture seront dans les tons proches de ceux des tuiles de terre cuite, particulièrement dans le cas des toitures à deux ou plusieurs pans. → Afin de limiter les éventuelles nuisances générées par les activités toutes les constructions doivent être implantées :

Une adaptation sera possible dans le cas d'équipements de superstructure d'intérêt général si ces dispositions n'ont pas un effet d'opposition avec le milieu environnant.

## 2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) identifiées dans le cadre du plan Local d'Urbanisme sont les espaces où l'urbanisation future de la commune va prendre forme. Ces zones sont le plus souvent peu ou pas équipées. Selon les secteurs, des constructions sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement ou interdites.

### 2.1. La zone I AU

La zone I AU est une zone naturelle, les réseaux sont présents en périphérie immédiate. Elle est destinée à être urbanisée sous certaines conditions réglementaires. Elle est composée de quatre secteurs :

- Les secteurs I AUa et I AUb sont destinés à l'habitat de type individuel. Il peut également accueillir en accompagnement des activités économiques. L'urbanisation s'effectue dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- Le secteur I AUz est destiné à l'implantation des activités économiques et commerciales.
- Le secteur I AUy est destiné à l'implantation des activités économiques, industrielles et artisanales.
- Le secteur IAUI, est destiné à l'implantation des activités de loisir.

#### 2.1.1. Secteur IAUA et IAUB

Cette zone est répartie sur plusieurs secteurs actuellement non construits de la commune. Le projet de PLU reconduit une partie des zones précédemment identifiées dans le document précédent ; en parallèle d'autres secteurs sont identifiés.

Les secteurs IAUB destinés à l'accueil de l'habitat à court terme sont :

- la zone située au bas du château d'eau (Biesles)
- le secteur proche de la rue du 8 mai (Biesles)
- le secteur non desservi à proximité de la route d'Ageville (Biesles)
- l'arrière du village du Puits-des-Mèzes entre le chemin du Poirier dit de la mort et du chemin d'Ageville

Les prescriptions de l'étude d'entrée de ville s'appliquent au secteur IAUA.

Le règlement reprend les principales dispositions des zones urbaines à vocation d'habitat, en particulier les dispositions de la zone UB.

✓ Règlement I AUa et IAUb :

→ Pour la bonne organisation de la zone, les constructions devront s'implanter dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les activités ne devront pas engendrer des nuisances ou pollutions incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

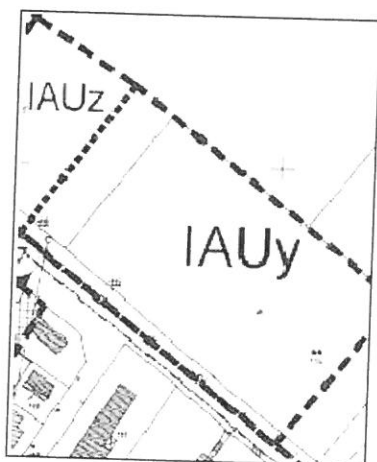
→ Tout nouvel accès sur la RD417 doit correspondre aux prescriptions de l'étude d'entrée de ville.

En référence aux prescriptions de l'étude d'entrée de ville, la desserte des zones à urbaniser à vocation d'activités (IAUy et IAUz) située à l'entrée Est de Biesles se fera que par un seul accès sur la RD 417, en face de l'entrée existante de la zone industrielle Saint Roch. .

→ En référence à l'étude d'entrée de ville, l'implantation des constructions en limite de voie et d'emprise publique dans le secteur IAUa du Chemin dit des Jardins, n'est autorisée qu'avec un retrait minimum de 3 m et de 5 m lorsque l'entrée de garage se situe côté voie de desserte.

→ Conformément à l'étude d'entrée de ville, la hauteur des constructions sera de 12 m maximum, mesurée à l'égout principal du toit.

### 2.1.2. Secteur IAUy



Les secteurs concernés couvrent l'extension modérée vers le Sud de la zone industrielle Saint Roch, l'extension de la zone d'activités du Puits-des-Mèzes ainsi que l'entrée de ville Est de Biesles.

Les prescriptions de l'étude d'entrée de ville s'appliquent au secteur IAUy située à l'entrée d'agglomération Est du village de Biesles.

Le règlement reprend les principales dispositions des zones urbaines à vocation d'activités, en particulier les dispositions de la zone UY.

#### ✓ Règlement I AUy

→ Pour la bonne organisation de la zone, les constructions devront s'implanter dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

→ Des prescriptions supplémentaires s'appliquent du fait de la présence du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit "le Haut du Ban".

→ Afin de limiter les éventuelles nuisances générées par les activités-toutes les constructions doivent être implantées :

- en limite exacte de propriété ou d'îlot de propriété est maintenue moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies ;
- avec un recul minimum de-5 m, cette distance pouvant être augmentée de manière à mieux sécuriser les activités de la zone ;
- en continuité de la construction existante ou afin de favoriser la conservation d'une forme volumétrique régulière

→ Toute construction doit être desservie par une voirie suffisante et adaptée aux usages. De plus, toute opération devra emprunter un minimum d'accès sur les voies publiques. Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès sur la RD417 peut être interdit.

→ Concernant les réseaux, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation desservie et qui le nécessite toutefois en l'absence de réseau l'alimentation en eau potable peut se faire par puits ou forage sous réserve des autorisations nécessaires et de l'agrément des administrations compétentes.

Tout rejet devra être fait dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe. En son absence, ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement sera réalisé par la filière d'assainissement individuel, pour l'épuration des eaux usées (domestiques, industrielles). Ses caractéristiques devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Le libre écoulement des eaux pluviales conduira à la réalisation d'aménagements à charge du propriétaire, lorsqu'il n'existe pas de réseau de collecte.

→ Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront dorénavant s'édifier en observant un recul de 5 m minimum. Cette disposition permet une meilleure utilisation de l'espace en favorisant un meilleur accès des constructions par rapport aux voies. La faible densité du bâti en zone agricole admet cette typologie d'implantation.

Les constructions seront édifiées conformément aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

→ Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont adaptées selon la vocation de la zone qui est éventuellement contiguë : minimum de  $L=H/2$  sans être inférieure à 10 m en limite des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Ailleurs, l'implantation devra se faire soit en limite exacte de propriété soit avec un recul de  $L=H/2$  sans être inférieur à 5 m.

→ Par rapport à une construction existante non contiguë sur la même propriété, le retrait devra être au moins égal à 4 mètres, de façon à permettre aux véhicules de tourner autour des bâtiments. Selon la nature de l'activité autorisée et des contraintes qu'elle induit, une distance d'implantation supplémentaire pourra être imposée.

→ Les emprises au sol ne sont plus réglementées. La définition d'une emprise au sol présente peu d'intérêt en milieu rural, secteur où les constructions sont très peu denses.

→ Dans un souci d'homogénéité avec les constructions à usage d'habitation en zone urbaine et à urbaniser, la hauteur des habitations autorisées dans la zone est limitée à 12 mètres au faitage. Pour les bâtiments d'exploitation agricole et autres bâtiments, la hauteur est n'est pas réglementée

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

→ La règle concernant l'aspect extérieur est précisée.  
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et bâtiments indépendants, les règles de la zone urbaine sont reprises.

Pour les bâtiments d'activités, les toitures ne sont pas réglementées afin de prendre en compte les techniques architecturales contemporaines qui prennent en compte les performances énergétiques entre autre et afin de faciliter le développement des exploitations agricoles.

5. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES A URBANISER :

ZONE	POS (1987) Superficie en ha	ZONE	Révision du PLU Superficie en ha	ZONE	Modification n°1 du PLU Superficie en ha
				IAUa	2
INAA	27.22	IAUa	24.35	IAUb	17.75
NAy	6.99	IAUy	9.15	IAUy	9.15
		IAUz	1.22	IAUz	1.22
		IAUI	11.04	IAUI	11.04
		IIAUa	6.69	IIAUa	6.69
2NAa	1.83				

A noter :

4,6 ha de zone IAUa du PLU sont passés en zone UB au moment de la modification n°1 du PLU, ce qui correspond à l'urbanisation du Champ la Dame.