

Commune d'ANDELNANS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- ☐ *Mise à disposition du public*
- ☒ *Approbation*

Notice de présentation

Septembre 2026

SOMMAIRE

I. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
II. ÉVOLUTION DU DOSSIER SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	3
III. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX	4
A- Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
B- Adaptations du règlement écrit	8
C- Modifications du plan de zonage.....	13
D- Adaptations du document d'urbanisme	14
IV. INCIDENCES DU PROJET	15
A- Sur le PLU.....	15
B- Sur l'environnement.....	15
V. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	18

I. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune d'Andelnans a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 février 2020.

La présente procédure porte sur l'évolution du règlement, notamment concernant la situation des constructions annexes, ainsi que sur l'adaptation du schéma d'aménagement de quatre secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette procédure est également l'occasion de mettre le document à jour, car le règlement comporte de nombreuses mentions se rapportant à des documents, dont la portée dépasse celle du document local d'urbanisme, et qui ont évolué depuis l'approbation du PLU d'Andelnans.

L'ensemble des modifications n'est pas contraire avec les orientations générales du PADD de 2020, et ne relève pas de l'un des cas listés à l'article L.153-41. Aussi, la procédure mise en œuvre est une **procédure de modification simplifiée**¹ nécessitant une mise à disposition du public (cf. articles L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme en vigueur avant l'application de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 dite « loi Huwart »).

II. ÉVOLUTION DU DOSSIER SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Dans le cadre de la notification du dossier aux personnes publiques associées, les services de l'État ont fait part de plusieurs observations et ont émis deux réserves sur le dossier. Les éléments pris en compte sont les suivants :

- **Suppression du projet d'extension de l'emplacement réservé n°7** (réponse à la réserve n°1), et ajustement du schéma d'aménagement du secteur C « Les Crosses » ;
- **Ajout d'une règle imposant la création de logements locatifs sociaux** pour les projets d'au moins 5 logements en secteurs UA et UC et d'au moins 10 logements en zone 1AU pour pallier la suppression de la règle de 20% dans chaque zone 1AU. L'introduction de cette règle permet de conserver la cohérence avec les orientations générales du PADD et de répondre aux orientations du PLH qui privilégient la construction de logements sociaux au sein du parc ancien (réponse à la réserve n°2) – cf. point 12 ajouté à la présente notice.

Dans le chapitre « adaptation du règlement écrit » de la présente notice :

- le point 5 est modifié « **Evolution des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** » afin d'ajouter la notion d'emprise au sol pour les annexes non closes ;
- un point 13 est ajouté pour assurer une meilleure prise en compte des risques liés aux **mouvements de terrain**.

Dans le chapitre « adaptations du document d'urbanisme » de la présente notice est ajouté un point 3 « **Création d'annexes informatives** » suite à l'introduction d'une nouvelle pièce dans le PLU.

Enfin, le paragraphe concernant les argiles est mis à jour pour prendre en compte les données récentes de 2026.

Suite aux observations transmises par la société TRAPIL, le point 2 « **Évolution des servitudes liées aux canalisations** » du chapitre « adaptations du document d'urbanisme » est complété.

La partie « **incidences du projet sur l'environnement** » est adaptée en raison des évolutions énoncées ci-dessus.

¹ Le dossier de modification simplifiée a été transmis à la MRAe le 3 mars 2026, et les modalités de mise à disposition du public ont été définies par délibération du conseil municipal le 21 mai 2026. La présente procédure bénéficie des dispositions transitoires de la loi dite « loi Huwart ».

III. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

A- Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU d'Andelnans compte 4 zones à urbaniser à vocation d'habitat. Les quatre zones comportent les mêmes orientations et recommandations qui ne sont pas toujours adaptées au contexte de la future opération. Par ailleurs, on notera que les recommandations ne sont juridiquement pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

Les quatre secteurs sont de taille modeste (de 0,38 ha à 1,05 ha), avec une densité à atteindre relativement élevée, et les prescriptions sont contradictoires avec la gestion économe du foncier. Par exemple, concernant les voies, il est actuellement exigé que les voies internes soient complétées par une emprise de circulation dédiée aux modes doux. Cette prescription va engendrer une largeur de chaussée importante, alors que l'ensemble des quartiers se prête plus volontiers à l'accueil d'une voirie partagée. Ce type de voie a l'avantage de contribuer aux circulations apaisées entre tous les modes.

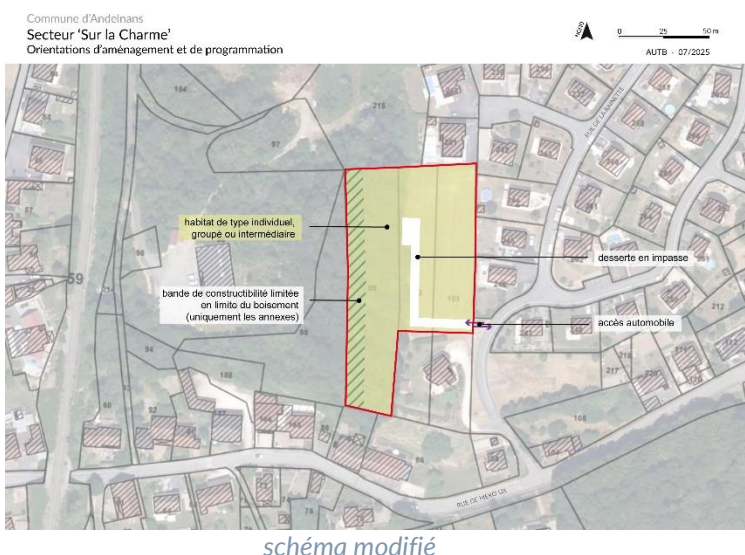
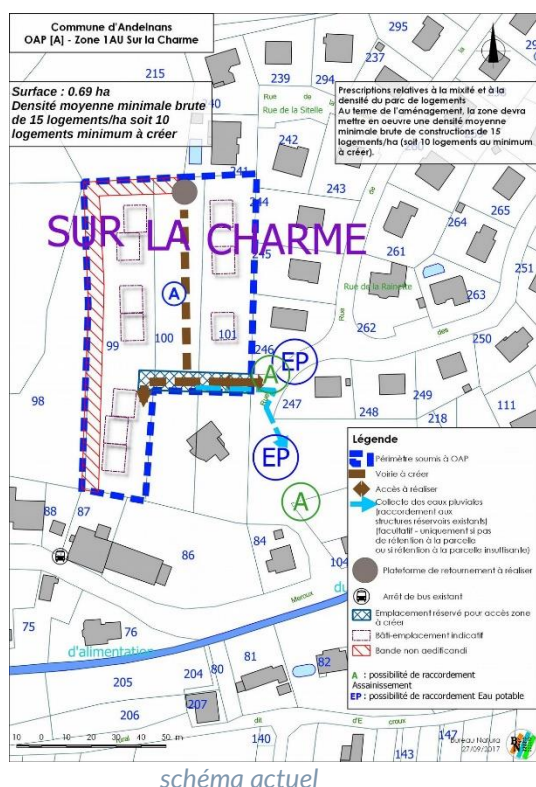
Par cette procédure, la Commune souhaite faire évoluer l'ensemble des secteurs d'OAP à vocation d'habitat pour corriger les points ainsi évoqués.

1. Le secteur « Sur la Charme »

Le nouvel aménagement reprend le même principe de desserte que le schéma en vigueur, en assouplissant des éléments de contexte. Par exemple, la zone *non aedificandi* bordant le secteur est supprimée au profit d'une bande de constructibilité limitée, permettant l'accueil de constructions annexes. De la même manière, le principe de desserte permet d'envisager des constructions au nord du secteur.

Afin de ne pas figer l'aménagement du secteur, étant entendu que les orientations d'aménagement s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, les futures constructions ne sont pas représentées. Le principe de densité moyenne brute est maintenu afin d'être en accord avec les orientations du PADD, soit 15 logements à l'hectare.

Les orientations portent sur 7 thèmes : nombre et types de logements attendus, insertion des futures constructions, accès et desserte, stationnement, armature paysagère, gestion de l'eau de pluie et réseaux.



2. Le secteur « Sur les Pierres »

Ce secteur est de très faible taille, et les principes de desserte prévus sont surdimensionnés. En outre, l'accès au secteur, rue des Orchidées (à l'est) est retravaillé pour conserver un espace public d'agrément (tables, jeux, etc.).

Le principe de liaison douce au sud-ouest est également abandonné, seul l'axe piéton est-ouest au nord de la zone est conservé. Sur le même principe que l'orientation d'aménagement « Sur la Charme », une bande de constructibilité limitée est ajoutée sur la frange ouest du secteur afin de limiter les conflits de voisinage.

Ce secteur prévoyait une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare, au-delà de la densité moyenne prévue dans le PADD (15 logements à l'hectare). Au vu de la topographie du terrain (pente importante nécessitant une implantation adaptée des constructions), de la bande de constructibilité limitée et de la préservation d'un espace public en entrée de secteur, cette densité ne paraît pas atteignable, et peut même s'avérer être un frein pour l'accueil de nouveaux logements.

Aussi, il est envisagé de s'en tenir à la densité moyenne prévue dans les orientations du PADD.

Les orientations portent sur 7 thèmes : nombre et types de logements attendus, insertion des futures constructions, accès et desserte, stationnement, armature paysagère, gestion de l'eau de pluie et réseaux.

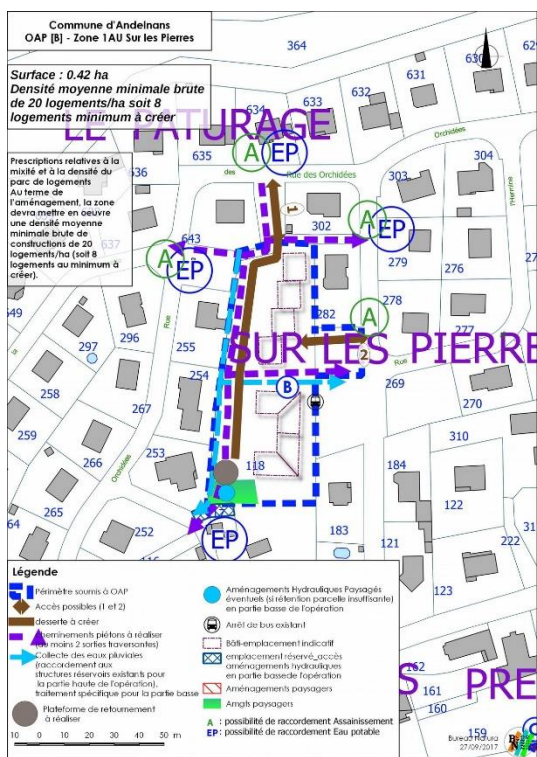


schéma actuel



schéma modifié

3. Le secteur « Les Crosses »

Le secteur « Les Crosses » est un secteur stratégique pour la commune, car elle est propriétaire d'une majeure partie de la zone. Cependant, l'aménagement de ce secteur est actuellement bloqué car certains terrains font l'objet de rétention foncière.

Les principes de desserte de ce secteur sont revus afin notamment de ne pas emprunter le chemin rural au nord du secteur. Un principe de desserte en impasse des futures habitations est privilégié.

En matière d'insertion paysagère, les limites sud et est de la zone doivent servir de transition avec les milieux agronaturels grâce à la création d'une frange végétalisée pouvant prendre la forme d'une haie champêtre.

La bande *non aedificandi* de 20 mètres est conservée car il s'agit d'un accord entre la Commune et l'Office National des Forêts (ONF).

Les orientations portent sur 7 thèmes : nombre et types de logements attendus, insertion des futures constructions, accès et desserte, stationnement, armature paysagère, gestion de l'eau de pluie et réseaux.

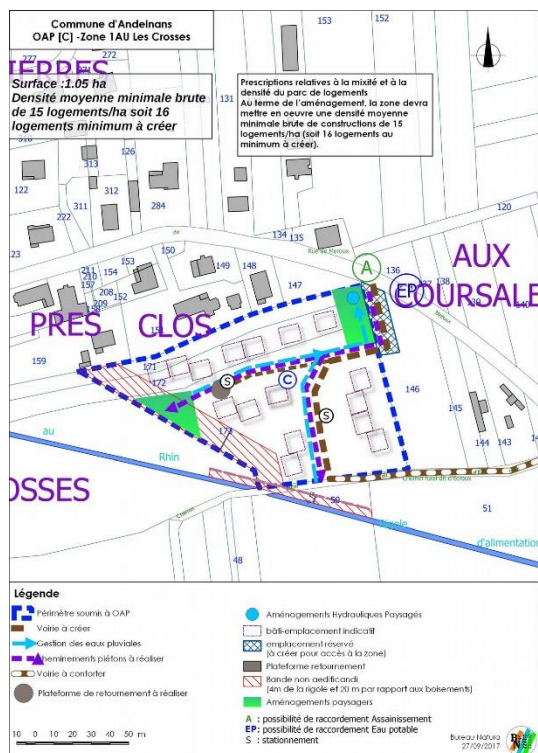


schéma actuel



schéma modifié

4. Le secteur « Sud Village »

Pour ce dernier secteur, l'aménagement initial est conservé, avec, comme pour le secteur « Sur la Charme », des éléments de contexte assouplis. La zone *non aedificandi* est remplacée par une bande de constructibilité limitée permettant l'implantation d'annexes.

Afin de ne pas figer l'aménagement du secteur, étant entendu que les orientations d'aménagement s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, les futures constructions ne sont pas représentées. Le principe de densité moyenne brute est maintenu afin d'être en accord avec les orientations du PADD, soit 15 logements à l'hectare.

Les orientations portent également sur 7 thèmes : nombre et types de logements attendus, insertion des futures constructions, accès et desserte, stationnement, armature paysagère, gestion de l'eau de pluie et réseaux.

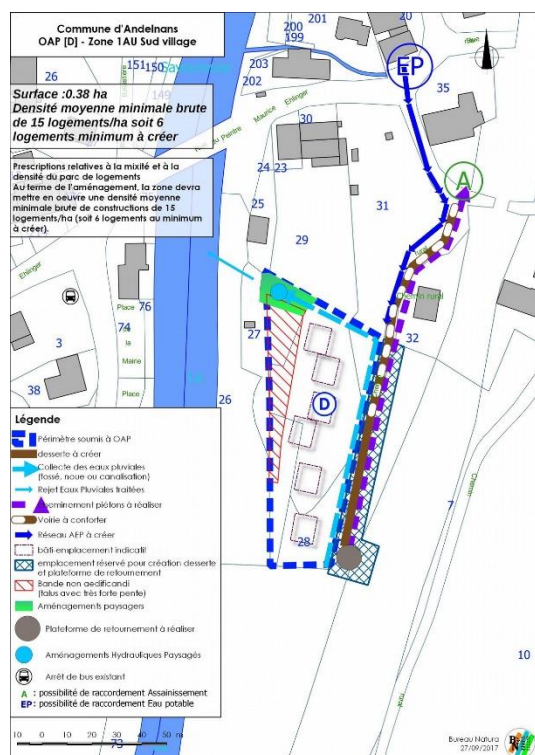


schéma actuel

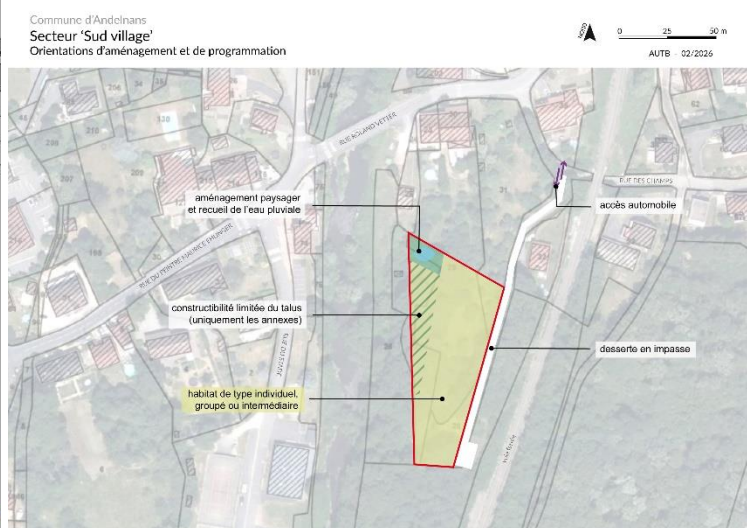


schéma modifié

Pour les quatre secteurs, les nouvelles orientations d'aménagement sont intégrées à la pièce 'OAP' faisant apparaître les éléments supprimés et ajoutés.

B- Adaptations du règlement écrit

1. Évolution de la notion d'annexe

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 1-1

Dans le cadre de cette procédure, la Commune souhaite apporter des clarifications entre les notions de construction, d'extension et d'annexe (cf. §11 *Mise à jour des annexes du règlement*). En outre, elle ne souhaite pas que les règles portent uniquement sur certains types d'annexes. Aussi, la superficie est supprimée pour les abris de jardins et les carports.

« Les annexes non habitables telles que garages ou remises, doivent répondre à un souci d'harmonisation avec l'environnement et les constructions avoisinantes.

~~La superficie des abris de jardin ne devra pas excéder 10 m² de surface de plancher et celle des carports ne devra pas excéder 20 m² de surface de plancher. »~~

2. Adaptation des conditions d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP

Secteur concerné : 1AU

Article : 1-1

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été conçues afin que des projets puissent s'implanter en compatibilité avec cette pièce du document d'urbanisme. L'inscription au sein du règlement de seuils précis, de quotas ou de densité minimale vient freiner la mise en œuvre de certains projets, et est contraire à l'outil 'OAP' conçu par le législateur.

En outre, l'ensemble des secteurs étant de taille relativement modeste, il est important d'offrir de la souplesse réglementaire tout en adaptant les OAP à chaque secteur. Comme développé précédemment pour le secteur d'OAP 'Sur les Pierres', l'objectif de densité est très élevé par rapport à la réalité du terrain. Au sein de la modification, le respect du PADD est assuré en se référant à la densité moyenne portée par ce document.

Enfin, concernant le logement social, le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la création de 4 logements sociaux par an pour le secteur périurbain nord de Grand Belfort, dont Andelnans fait partie. Par ailleurs, ce programme met l'accent sur une volonté de densification où le bâti existant sera le support de création de logements sociaux, notamment pour une commune comme Andelnans. Aussi, intégrer un seuil de création de logement social pour chaque opération n'est pas pertinent au vu de la petite taille des opérations et de la stratégie développée par le PLH. Une règle est néanmoins introduite pour imposer la création de logements sociaux pour les opérations d'au moins 10 logements (cf. §12. *Mixité sociale*).

« L'aménagement en plusieurs tranches est autorisé. Il devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., telles qu'elles sont définies et s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec l'organisation de l'ensemble du site concerné.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.

- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations.

~~- de concerner une opération comportant au moins 5 logements ou 5 lots.~~

~~- de comporter, par opération, au moins 20 % de logements locatifs sociaux,~~

~~- de mettre en œuvre, sur la zone, une densité nette moyenne minimale de 15 logements/ha sur les espaces périphériques prévus en extension (O.A.P. A, C et D)~~

~~- de mettre en œuvre, sur la zone, une densité nette moyenne minimale de 20 logements/ha, sur les espaces résiduels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'une taille comprise entre 15 et 30 ares (O.A.P. B) (selon les types d'espaces, conformément à la répartition prévue au P.A.D.D.)~~

~~- dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent l'objectif de densité. »~~

3. Adaptation des règles de hauteur

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 2-1-1

Dans l'esprit de simplification des règles, pour les hauteurs, la notion de « constructions annexes » est privilégiée afin de ne pas cibler uniquement deux usages 'abris de jardin' et 'carports'.

L'élargissement de cette règle à l'ensemble des constructions annexes permet d'éviter que des constructions d'une hauteur trop importante s'implantent à proximité d'une construction principale.

« La hauteur maximale autorisée des ~~abris de jardin et des carports~~ annexes est de 2,50 m (à l'égout ou à l'acrotère). »

4. Evolution des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 2-1-2

Un autre point présente des difficultés d'application au quotidien, il s'agit de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La règle actuelle de recul est comptée en "maxima" et ne présente pas de recul minimal par rapport aux voies. Aussi, la règle est modifiée afin d'imposer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies. La commune comporte peu de secteurs où les constructions vont pouvoir s'implanter très en retrait des voies, aussi, il n'a pas été jugé intéressant de conserver une règle de recul maximale.

Par ailleurs, une règle de recul a été introduite, celle relative à l'accès au garage. Ainsi, afin de limiter la gêne à la circulation publique, un recul minimal de 5 mètres est demandé pour permettre aux véhicules d'accéder directement au garage, sans manœuvre ou temps d'attente sur la voie.

« Les constructions principales doivent respecter un recul ~~maximal de 6 m~~ d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique.

L'accès au garage est autorisé face à la voie dès lors qu'un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique est respecté.[...] »

5. Evolution des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 2-1-3

Le règlement actuel ne prévoit qu'une règle de recul par rapport à la hauteur de la construction ($R=H/2$). Cette règle s'applique très bien pour les constructions principales, mais offre peu de souplesse pour l'implantation de constructions annexes. Aussi, la présente modification introduit un paragraphe permettant aux constructions de faible hauteur et de faible emprise de venir s'implanter jusqu'en limite.

« Les annexes closes et couvertes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi que les annexes non closes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (à l'égout ou à l'acrotère) peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. »

En secteur UCf, cette règle est également intégrée, cependant, le seuil d'emprise au sol est moins important (10 m²) pour tenir compte de la configuration dense du tissu urbain du hameau de Froideval, et ainsi éviter les conflits de voisinage.

« En secteur UCf, les annexes closes et couvertes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi que les annexes non closes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (à l'égout ou à l'acrotère) peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. »

6. Adaptation des règles d'implantation générale des constructions

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU, A

Article : 2-1-4

Les paragraphes relatifs à l'implantation générale des constructions comportent des éléments contradictoires. Afin de clarifier les règles, la notion de "construction" est préférée à celle de "bâtiments principaux". Ainsi, ce terme inclut les constructions annexes, quelle que soit leur superficie.

« Elles respecteront les principes suivants :

- L'implantation générale des constructions respectera l'orientation, le recul sur voiries, la disposition générale des constructions environnantes.
- la conception des constructions ~~bâtiments principaux et annexes de plus de 20 m² de surface de plancher~~ devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment. [...]
- ~~pour les dispositions ci-après, sauf modalité particulière, les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher seront considérées comme des bâtiments principaux,»~~

7. Évolution des règles relatives au nuancier

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 2-2-1

La Commune a souhaité se doter d'un nouveau nuancier, plus moderne et en accord avec les couleurs présentes au sein de la commune. Ce nuancier est reporté en annexe 5 du règlement. Les règles sont ajustées notamment pour permettre l'utilisation de plusieurs couleurs.

~~« Sont interdits les enduits et coloris blanc pur, gris ciment.~~

~~Leur couleur devra rappeler celle des pierres et enduits traditionnels de la région, et s'inspirera des palettes de coloris du nuancier présenté à l'Annexe 05 "Guide de la couleur dans le territoire de Belfort".~~

Le principe de couleur des façades respecte l'ensemble du nuancier présent à l'Annexe 05 du présent règlement. En complément de la couleur dominante de la façade, trois teintes ponctuelles sont admises dont le soubassement. En cas d'utilisation de plusieurs couleurs, celles-ci doivent être en harmonie.

Pour les constructions bois, l'aspect naturel ou teinté est autorisé. Le bois peint ~~le sera selon les couleurs~~ doit respecter les tons proposés par le nuancier ~~ci-dessus.»~~

8. Évolution des règles relatives aux toitures

Secteurs concernés : UA, UC, 1AU

Article : 2-2-1

La pente de toit est actuellement comprise entre 35° et 50°. Il est prévu d'abaisser la pente de toit à 30° afin de réduire la hauteur des constructions au faîtage. Cette pente minimale est cohérente avec la configuration actuelle du bâti de la commune. Pour certaines constructions, notamment de plain-pied, cette modification peut éviter l'effet imposant de la toiture par rapport au reste de la construction.

Pour information, pour une largeur comprise entre 8 et 12 mètres, diminuer de 5° la pente de toit vient à réduire la hauteur entre 50 cm et près de 75 cm, ce qui est loin d'être négligeable.

La règle concernant les annexes est supprimée, sa lecture étant contradictoire.

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre ~~35°~~ 30° et 50°. Les vérandas sont autorisées et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- ~~— La pente des toits des bâtiments annexes de plus de 10 m² de surface de plancher sera de 19° minimum. Toutefois, une pente plus faible sera admise pour les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.~~

9. Évolution des règles relatives au traitement environnemental et paysager

Secteur concerné : UCf

Article : 2-2-3

Une règle est ajoutée pour limiter la création de terrasses surélevées ou sur pilotis, ainsi que des balcons en secteur UCf. En effet, le tissu urbain de ce secteur est très dense, et la création de terrasses ou balcons en hauteur, offrant des vues trop importantes sur les parcelles voisines, entraîne des conflits de voisinage.

« En secteur **UCf**, seules les terrasses de plain-pied sont autorisées. Les terrasses surélevées ainsi que les balcons sont interdits. »

Secteur concerné : 1AU

Dans la zone 1AU, le paragraphe imposant les espaces collectifs à raison de 5% de la surface de l'opération est supprimé. En effet, cette règle est contreproductive avec les aménagements des secteurs d'OAP, et peut se révéler consommatrice de foncier au détriment des espaces dédiés à l'habitat. Les secteurs d'OAP étant de taille modeste, ils bénéficient déjà d'accès aux espaces publics communaux. En outre, l'aménagement des accès et dessertes, et le traitement de l'armature paysagère sont des points abordés dans la nouvelle rédaction des OAP.

~~« Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. »~~

10. Évolution des règles relatives à la voirie

Secteur concerné : 1AU

Article : 3-1

Comme évoqué précédemment, le paragraphe concernant les cheminements piétons et cycles dans les secteurs 1AU est démesuré par rapport à l'envergure des quatre secteurs 1AU du PLU d'Andelnans. Les nouveaux aménagements doivent plutôt s'orienter vers des voies partagées, qui permettent de consommer moins de foncier et d'avoir des circulations apaisées au sein des nouveaux quartiers.

~~« CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :~~

~~Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.~~

~~Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. »~~

11. Mise à jour des annexes du règlement

Annexe 2 : Lexique

Afin de rendre l'ensemble des règles plus lisible concernant les constructions, une distinction est opérée dans le lexique entre les annexes et les extensions. Pour les annexes, la notion d'annexe close et couverte et d'annexe non close y est également précisée.

~~“ANNEXES / EXTENSIONS~~

~~Annexe : Dépendance de petite taille de construction existante détachée du bâtiment principal (piscine, garage, bûcher...).~~

~~Extension : Dépendance accolée à un bâtiment principal (véranda, cellier, cave, garage, bûcher, pièce supplémentaire...).”~~

“ANNEXE

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, etc.

Une **annexe close et couverte** est une construction comportant au moins trois pans de murs pleins et une couverture en toiture (abri de jardin, garage, etc.). Elle se distingue d'une **annexe non close** qui comporte notamment des façades ajourées (pergolas, carport, etc.)

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.”

Annexe 5 : Nuancier

La Commune souhaite mettre à jour le nuancier présent dans son règlement, avec la création d'un nuancier modernisé et adapté au tissu urbain de la commune. Des références au système de couleur NCS (Natural Color System), permettant de trouver la teinte, sont mentionnées à titre indicatif pour faciliter les démarches des porteurs de projets.

Annexe 6 : Atlas des zones inondables de la Douce

La carte de l'atlas des zones inondables de la Douce a été rééditée en 2019 par les services de l'État à l'échelle communale. Cette nouvelle carte remplace les extraits précédents.

Annexe 7 : Retrait-gonflement des argiles

La carte du retrait gonflement des argiles est obsolète ; elle est remplacée par les données mises à jour en 2026.

Annexe 8 : Mouvements de terrain

La carte relative aux mouvements de terrain a fait l'objet d'une révision en 2021. La carte est actualisée, et les fiches sont conservées.

12. Mixité sociale

Secteur concerné : UA, UC

Article : 1.1.2

Suite à la suppression de la règle de création d'au moins 20% de logement sociaux par zone 1AU, une règle est introduite dans les secteurs UA et UC pour favoriser la création de logements sociaux dans le bâti existant.

Pour toute opération engendrant la création d'au moins 5 logements, un minimum de 20% de ces logements doit être affecté à des catégories de logement social.

Secteur concerné : 1AU

Article : 1.1.2

Cette règle est également reprise pour les zones 1AU, avec un seuil différent.

Pour toute opération engendrant la création d'au moins 10 logements, un minimum de 20% de ces logements doit être affecté à des catégories de logement social.

13. Mouvements de terrain

Titre 1 du règlement « Dispositif réglementaire du PLU »

Afin d'assurer une meilleure prise en compte du risque 'mouvements de terrain', le paragraphe relatif aux mouvements de terrain est complété.

des risques liés aux mouvements de terrain. L'Annexe 08 du présent règlement en donne la cartographie sur le territoire communal et caractérise les différents types de risques possibles et les mesures techniques applicables à chaque type d'aléa. Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'éléments permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme. Ce guide est reporté en annexe informative du PLU.

Secteur concerné : UA, UC, 1AU, A, N

Caractère de la zone

En outre, pour chaque secteur ou zone concerné, le paragraphe suivant est ajouté dans la partie 'rappels' du caractère de la zone.

Certains terrains sont soumis à l'aléa "**mouvements de terrain**" (Atlas des Mouvements de Terrain dans le Territoire de Belfort). En complément des règles présentes dans le Titre 1 du présent règlement, se reporter à l'Annexe 08 et au guide de recommandations en annexes informatives afin d'en consulter la cartographie et déterminer le type de risque et les mesures constructives pouvant être mises en œuvre.

C- Modifications du plan de zonage

1. Suppression du périmètre de ZAC

La ZAC des Prés a été supprimée par délibération du conseil communautaire de Grand Belfort le 7 décembre 2017. Son périmètre n'a donc plus lieu d'être reporté sur le plan de zonage.

D- Adaptations du document d'urbanisme

Depuis l'approbation du document d'urbanisme, la réglementation ayant évolué, le règlement reporte dans chaque zone concernée des éléments relatifs aux infrastructures sonores et aux canalisations de gaz.

1. Nouveaux arrêtés préfectoraux concernant les infrastructures sonores

L'arrêté préfectoral de 2017 est obsolète. Il faut à présent se référer à deux arrêtés préfectoraux définissant le classement sonore à l'échelle du Territoire de Belfort, à savoir :

- l'arrêté préfectoral n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004 du 21 décembre 2023 pour le classement sonore des infrastructures routières.
- et l'arrêté préfectoral n° DDTSEEF-90-2026-03-05-00007 du 5 mars 2026 pour le classement sonore des voies ferrées,

Cette évolution entraîne la mise à jour du « Caractère de la zone » des zones suivantes : UA, UC, UY, 1AUY, A, N et NL, ainsi que la mise à jour des articles suivants : UA 1-1, UC 1-1, UY 1-1, 1AUY 1-1, A 1-1, N 1-1 et NL 1-1

L'annexe réglementaire est également mise à jour.

2. Évolution des servitudes liées aux canalisations

Les canalisations (gaz ou oléoduc) bénéficient depuis 2017 et 2018 de servitudes liées à leurs zones de dangers. Suite à cette évolution, les servitudes d'utilité publique doivent être mises à jour au sein des annexes réglementaires du PLU.

Dans le règlement, les articles suivants sont mis à jour pour prendre en compte cette servitude remplaçant les anciennes « zones de dangers » : UC 1-1, UY 1-1, 1AUY 1-1, A 1-1, N 1-1 et NL 1-1

La zone 1AUY n'est plus concernée par les zones de dangers, ainsi, les mentions liées à la canalisation sont supprimées dans le « Caractère de la zone » et l'article AUY 1-1.

La zone A est concernée par la servitude et les zones de dangers liés à l'oléoduc Belfort-Langres. Les informations issues de l'étude de dangers de 2021 sont ajoutées dans l'article 1-1.

3. Création d'annexes informatives

Une nouvelle pièce « Annexes informatives » est créée au dossier de PLU afin d'améliorer l'information de la population concernant deux risques, y sont intégrés :

- pour le radon : en complément des éléments présents dans l'état initial de l'environnement du PLU de 2020, la carte présentant les zones à potentiel radon à l'échelle du Département ainsi qu'une fiche explicative de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire ;
- pour les mouvements de terrain : le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

IV. INCIDENCES DU PROJET

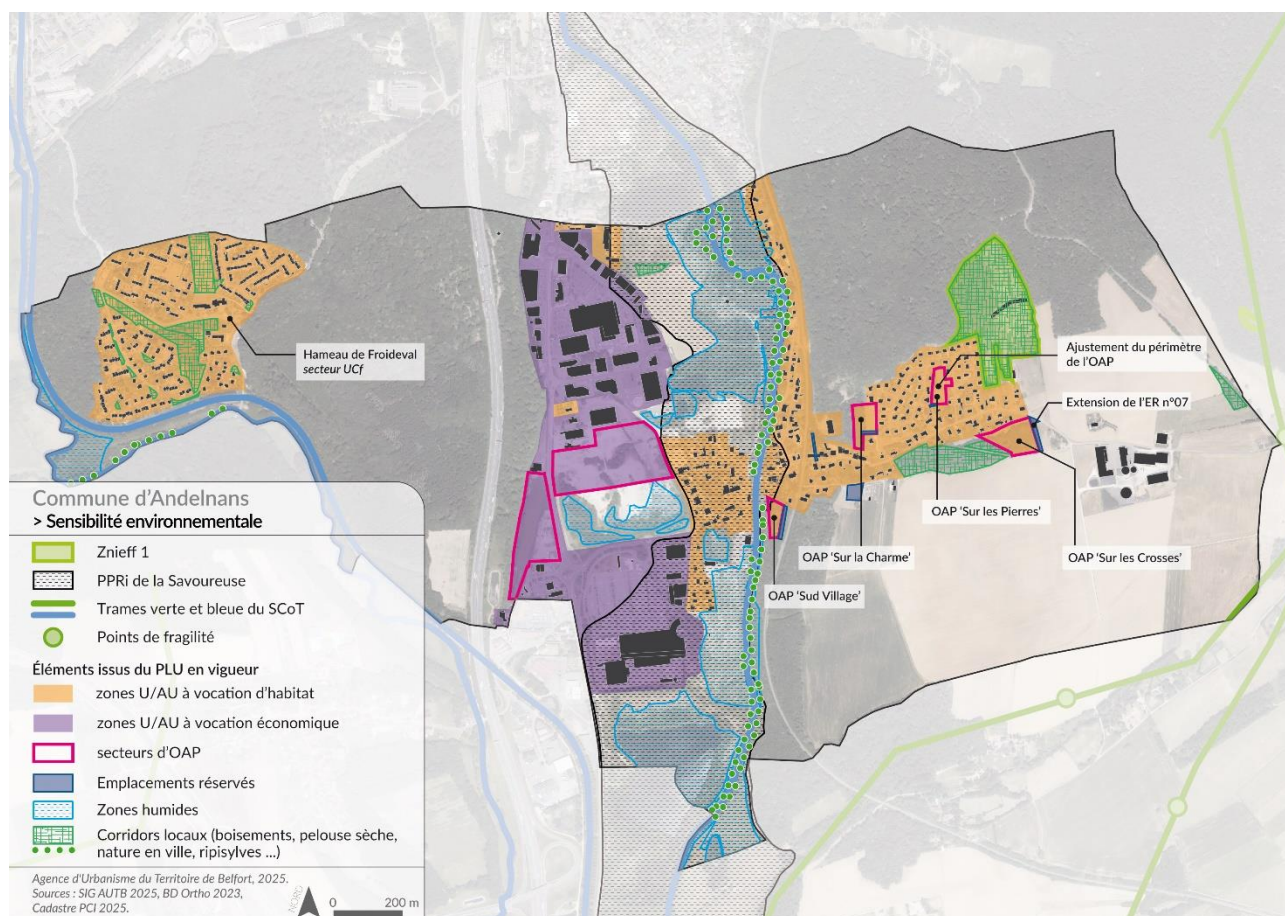
A- Sur le PLU

Une pièce 'annexes informatives' est créée et quatre pièces du PLU sont modifiées par la présente modification simplifiée :

- les orientations d'aménagement et de programmation, le document complet fait partie du présent dossier de modification ;
- le règlement, avec principalement des évolutions des règles des secteurs à vocation d'habitat, mais avec une mise à jour globale du document. Le document complet fait partie du présent dossier de modification ;
- le plan de zonage avec la suppression du périmètre de la ZAC des Prés.
- deux annexes réglementaires : les servitudes d'utilité publique et les informations relatives aux infrastructures de transport terrestre. Les deux annexes mises à jour font partie du présent dossier de modification.

B- Sur l'environnement

Le PLU d'Andelnans, approuvé en 2020, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale car ce volet n'était alors pas exigé par le code de l'urbanisme. Dans le cadre de l'analyse des incidences du projet, les différentes thématiques environnementales sont abordées au regard des enjeux du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.



Incidences sur les sites Natura 2000

La commune d'Andelnans est éloignée des sites Natura 2000 du Territoire de Belfort d'au moins 5 km.

Les incidences de la modification sur les sites Natura 2000 sont considérées comme nulles.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation. La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'est pas de nature à avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité. Au contraire, la limitation des aménagements de voiries au profit de création de voies partagées permet une moindre imperméabilisation des sols.

Aussi, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont considérées comme légèrement positives.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet ne prévoit pas d'évolution des zones urbaines ou à urbaniser.

Les incidences de la modification simplifiée sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont considérées comme nulles.

Incidences sur les zones humides

Les évolutions du document d'urbanisme ne concernent pas des secteurs de zones humides.

Les incidences du projet sur les zones humides sont considérées comme nulles.

Incidences sur l'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales

Les modifications apportées au règlement et aux OAP concernent notamment la suppression de l'obligation de créer des cheminements piétons dédiés, en complément des nouvelles voies. Cette disposition est de nature à limiter l'imperméabilisation, ce qui peut avoir une incidence positive sur l'infiltration des eaux pluviales.

Les incidences de la procédure sur l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales sont considérées comme légèrement positives.

Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le règlement intègre un nouveau nuancier, en accord avec les couleurs présentes dans la commune et aux nouvelles aspirations. Par ailleurs, le règlement modifie légèrement les pentes de toit afin de limiter la hauteur des constructions, ce qui peut avoir un effet positif sur les vues au sein du tissu urbain.

Les incidences du projet sur le paysage et le patrimoine bâti sont considérées comme légèrement positives.

Incidences sur les déchets

Le projet de modification n'a pas d'incidence sur les déchets.

Les incidences sur les déchets sont considérées comme nulles.

Incidences sur les risque et nuisances

Inondation

Le risque d'inondation est présent sur la commune. Toutefois, les évolutions apportées au document ne sont pas concernées par ce risque.

Les incidences de la modification sur le risque inondation sont considérées comme nulles.

Mouvements de terrain

L'atlas des mouvements de terrain établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema) a été actualisé en 2019. Le règlement du PLU comportait en annexe l'ancienne carte des mouvements de terrain. Celle-ci est mise à jour avec la nouvelle carte.

Les incidences sur les mouvements de terrain sont considérées comme légèrement positives car la population est mieux informée sur le risque.

Aléa retrait-gonflement des argiles

La carte des aléas-retrait gonflement des argiles est également actualisée dans les annexes du règlement.

Les incidences pour l'aléa retrait-gonflement des argiles sont considérées comme légèrement positives car la population est mieux informée sur cet aléa.

Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Le projet n'engendre pas de modification pouvant avoir des actions directes ou indirectes sur ces trois thématiques.

Les incidences sur l'air, l'énergie et le climat sont considérées comme nulles.

Conclusion

Le PLU en vigueur ne comportait pas de bilan environnemental, toutefois, lors de son élaboration, de nombreuses protections environnementales ont été mises en œuvre : protection de boisements, de pelouse sèche notamment en lien avec les corridors écologiques locaux.

La présente modification simplifiée engendre un impact positif sur l'environnement par rapport au PLU actuellement en vigueur.

En effet, la limitation de la création d'espaces imperméabilisés lors du développement des futures zones d'habitat en priorisant la création de voie partagée ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques améliore le bilan environnemental du PLU

Aussi, les incidences du projet de modification simplifiée sont donc considérées comme positives.

V. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-45, L.153-47, et L.153-48 du code de l'urbanisme.

À ce titre, elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, ou d'une zone naturelle et forestière.

Enfin, la modification du PLU n'a pas non plus pour effet de réduire 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.

En outre, les évolutions proposées ne relèvent pas de la procédure de modification dite de droit commun (cf. L.153-41 du code de l'urbanisme) car elles ne majorent ou ne diminuent pas les possibilités de construire de plus de 20% dans une zone, et elles ne réduisent pas la surface d'une zone U ou AU. De plus le PLU d'Andelnans n'est pas un document qui tient lieu de programme local de l'habitat donc la modification ne relève pas de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet relève donc de la procédure dite de modification simplifiée qui prévoit une mise à disposition du public du projet de modification pendant un mois.

Avant le début de la mise à disposition, le présent dossier de modification simplifiée est :

- transmis à la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale** (MRAe) au titre d'un examen au cas par cas, comme l'exigent les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme,
- notifié aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à savoir à Monsieur le préfet du Territoire de Belfort, aux présidents du conseil régional et du conseil départemental, au président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, au président du Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC 90), aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture, de Grand Belfort Communauté d'Agglomération.

À l'issue de la mise à disposition du public, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ainsi que des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article L.153-48 du code de l'urbanisme, le PLU est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis en Préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.