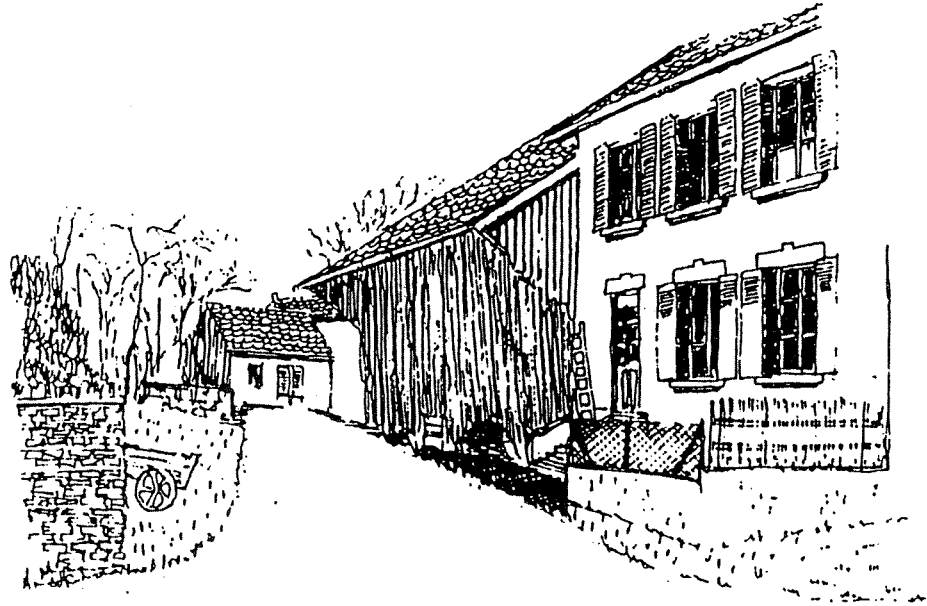


commune de d'annoy

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



REGLEMENT I.2

en annexes : a. prescriptions architecturales
b. normes de stationnement



APPROBATION
Approuvé le 11 Juillet 1987

agence d'urbanisme du territoire de belfort

PREAMBULE

=====

Le territoire communal de DENNEY, jouxtant celui de la commune de BELFORT, est vallonné, sillonné par quelques ruisseaux et fossés qui se rejoignent au niveau du village pour se jeter dans l'Autruche.

L'urbanisation s'est développée en deux pôles bien distincts :

- d'une part le village ancien à 4,5 km du centre de BELFORT, le long du C.D. 46 où habitait en 1975 45 % de la population de la commune,
- d'autre part, aux Ecart, le long du grand axe de circulation BELFORT-MULHOUSE (R.N. 83), à 3 km du centre de BELFORT, où habitait en 1975, 55 % de la population de la commune.

La population était de 415 habitants en 1975, et de 491 en 1982.

Le noyau d'origine au carrefour du C.D. 46 et du chemin communal reliant DENNEY à BESSONCOURT s'est développé récemment au Sud-Est, en direction de BESSONCOURT, grâce à la réalisation d'un lotissement communal.

Le Conseil Municipal, souhaitant un aménagement rationnel de la commune, a demandé par délibération en date du 20 mai 1974, l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols afin, précise-t-il, "de déterminer les zones constructibles, les zones à vocation industrielle et les zones vertes ou à usage agricole".

L'étude du P.O.S. de DENNEY, lancée quelques mois après la prescription, a donné lieu à la fin de 1976 à un document soumis à la consultation des services et au Conseil Municipal de DENNEY. Le dossier fut remis sur le chantier courant 1977 afin de prendre en compte les orientations en matière d'aménagement de l'équipe municipale qui venait d'être élue. Ces orientations sont décrites plus loin, au chapitre "Hypothèses et objectifs d'aménagement".

Le document a été révisé sur demande du Conseil Municipal (Délibération du 31.1.1986) pour réactualiser quelques objectifs et surtout pour permettre la création d'une petite zone artisanale NA1.

A - SITUATION ACTUELLE - DONNEES DE BASE -

1 - ELEMENTS QUANTITATIFS -

1.1. Superficies -

La superficie totale de la commune est de 348 ha dont 30 ha en forêt (9% de la superficie totale).
La superficie urbanisée est de 13 ha environ, soit 4 % de la superficie totale.

Le reste du territoire communal est constitué essentiellement par des terres à vocation agricole remembrées en 1964 et en cours de remembrement en liaison avec la réalisation de la rocade nord.

Ces terres sont en fonds de vallons humides, occupées par de la prairie, des friches et du marécage.

1.2. Démographie -

Tableau 1 - POPULATION MUNICIPALE

| <u>1954</u> | <u>1962</u> | <u>1968</u> | <u>1975</u> | <u>1982</u> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 249 (1) | 314 | 415 | 491 |
| 226 | 245 (2) | | | |

(1) Définition 1968

(2) Définition 1962

Tableau 2 - EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE

| | <u>1954-1962</u> | <u>1962-1968</u> | <u>1968-1975</u> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Excédent naturel | + 16 | + 13 | + 1 |
| Solde migratoire | + 3 | + 52 | + 100 |
| Variation absolue | + 19 | + 65 | + 101 |
| Taux d'accroissement sur la période | + 8,4 % | + 26,1 % | + 32,2 % |
| Taux d'accroissement annuel moyen | + 1 % | + 4 % | + 4,1 % |

Depuis plusieurs années, la population de DENNEY connaît une croissance démographique importante grâce au solde migratoire, ce mouvement s'explique par l'attrait de l'environnement, par la proximité de l'Agglomération Belfortaine et des zones d'emploi.

1.3. Emploi :

L'agriculture constitue une activité communale importante, un dossier agricole a été élaboré en Octobre 1975 dans le cadre des études du Plan d'Occupation des Sols. Le dernier recensement général de l'Agriculture (1979-80) dénombrait 16 exploitations dont 13 de plus de 1 ha. Sur les 4 femmes et 12 hommes responsables, 4 exerçaient l'activité à temps complet. Les chefs d'exploitation de plus de 55 ans étaient au nombre de 6 ; 2 seulement avaient moins de 35 ans.

Le dossier agricole préconise un certain nombre de mesures qui devraient être mises en place lors de la réalisation de la voie de raccordement de l'autoroute à la RN.83 : drainage, rétablissement des chemins de défrètement (ces mesures ont été partiellement prises en compte).

Plus d'une centaine de personnes travaillaient en 1979 dans 13 entreprises localisées sur le territoire communal : entreprise RAYMOND de travaux publics, et diverses autres plus petites. En 1980, à s'en tenir aux statistiques ASSEDIC sur les entreprises de plus de 9 salariés, 100 emplois étaient concentrés dans 4 entreprises.

Ces activités, dans leur quasi totalité implantées aux Ecartes, n'emploient pas uniquement les actifs de DENNEY. Ce secteur s'est considérablement développé de 1975 à 1986, différents commerces se sont installés en bordure de la RN 83.

Le reste de la population active travaille dans des entreprises à l'extérieur de la commune : usines PEUGEOT à SOCHAUX (10 personnes en 1979), société ALSTHOM à BELFORT et société HONEYWELL BULL à BELFORT.

1.4. Habitat - construction -

D'après les données de recensement, on dénombrait :

- 75 logements en 1962
- 102 logements en 1968
- 135 logements en 1975
- 165 logements en 1982

soit un doublement du nombre de logements en 20 ans, de 1962 à 1982.

Evolution récente du Logement

| | 1975 | 1982 | % |
|---------------------------|------|------|------|
| Résidences principales | 124 | 155 | + 25 |
| Résidences secondaires | 7 | 5 | - 28 |
| Logements vacants | 4 | 5 | + 25 |
| Nombre total de logements | 135 | 165 | + 22 |
| Nombre d'hab. / logt. | 3,3 | 3,2 | - |

1.5. Equipements publics -

La commune est peu équipée ; actuellement, DENNEY possède une école primaire, une mairie, une petite salle d'information, un plateau d'éducation physique, un terrain de football et une salle polyvalente.

2. ELEMENTS QUANTITATIFS -

- 2.1. La commune de DENNEY est incluse dans le périmètre du S.D.A.U. de l'aire urbaine de BELFORT-MONTBELIARD et du schéma de secteur d'aménagement et d'urbanisme de l'Agglomération Belfortaine Elargie (documents non encore approuvés à ce jour).

Le Plan d'Occupation des Sols permettra de mieux programmer l'urbanisation de la commune et la qualité architecturale des constructions que ne pouvait le faire le plan sommaire d'urbanisme approuvé par arrêté préfectoral le 13 Novembre 1967 et qui, conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, doit être remplacé par un P.O.S. rendu public avant le 1er janvier 1981

2.2. Problèmes auxquels le Plan d'Occupation des Sols doit apporter une solution -

- organiser et limiter l'urbanisation le long de la R.N. 83,
- développer le village-centre et maintenir la qualité architecturale du patrimoine ancien,
- amorcer la jonction entre le village-centre et les premières habitations dispersées le long du C.D. 46,
- regrouper l'habitat futur pour permettre une meilleure utilisation des ressources communales,
- protéger les terres agricoles et le site,
- permettre le développement d'activités commerciales et artisanales en harmonie avec la vie du village,
- redéfinir le droit des sols avec plus de précision que le plan sommaire d'urbanisme.

B - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT -

=====

1 - HYPOTHESES DE POPULATION ET D'EMPLOI -

Le Groupe de Travail a retenu comme hypothèse : la poursuite pour les dix années prochaines de l'évolution constatée dans la période récente 1962-1975, soit une croissance démographique annuelle moyenne de + 4,5 %, ce qui porterait la population de DENNEY à 600 - 700 habitants à l'horizon 1988/1990.

Le Groupe de Travail a également demandé la reconduction globale du périmètre du plan sommaire d'urbanisme, afin de conserver le caractère "constructible" aux terrains concernés. Le P.O.S. à l'intérieur de cette enveloppe doit choisir entre zone urbaine et zone d'urbanisation future sur les critères d'équipements (VRD) et de programmation.

En matière d'emplois, la commune a la volonté de développer au maximum les structures d'accueil sur place. La commune est peu concernée (en superficie) par la zone d'activité de l'échangeur de Belfort Nord. Les demandes exprimées par des artisans et petits industriels pourront être satisfaites en particulier sur une zone nouvelle de 4,5 ha en bordure de la RN.83 et à proximité du diffuseur.

2 - LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT -

2.1. Type d'habitat : zones urbaines et urbanisation future

Comme de nombreux villages de l'agglomération belfortaine, DENNEY était un centre agricole fort. Le noyau d'origine situé à l'Est du territoire communal a gardé profondément le caractère rural.

Le village initial s'est développé par des extensions naturelles anciennes, à proximité des axes de circulation. Puis s'est réalisé l'éclatement du village (lotissement, construction au coup par coup le long de la RN.83).

Enfin, on constate ces dernières années une nouvelle phase de développement qui correspond à une demande en habitat pavillonnaire sur l'agglomération belfortaine avec les pressions incessantes de propriétaires privés jouxtant les voiries nationales ou communales possédant des équipements plus ou moins bien dimensionnés.

Les objectifs d'aménagement ont été les suivants :

- contrôle et maîtrise du développement urbain pour éviter l'éclatement de DENNEY et le mitage du paysage,
- renforcement des deux pôles urbains existants,
- reconduction du périmètre de l'ancien P.S.U. et adaptation de ce périmètre au site et aux contraintes réglementaires du P.O.S.,
- renforcement des équipements culturels et sportifs existants,
- orientation de la construction future sur les terrains libres déjà viabilisés ou viabilisables à peu de frais dans le périmètre élargi de la zone urbaine (rentabilisation d'investissements existants pour la commune),
- protection des espaces naturels et boisés, encourager le remembrement des zones agricoles du P.O.S. afin d'assurer la poursuite de l'activité agricole,
- amélioration de la qualité de la vie (limitation de la carrière du Bromont) et de la qualité architecturale du bâti.

De plus, le Groupe de Travail a demandé aux élus locaux de veiller tout particulièrement à l'aménagement futur des terrains situés en zone d'urbanisation future et de préparer l'avenir en s'assurant la maîtrise foncière des sols toutes les fois que cela sera possible.

2.2. L'environnement et le cadre de vie : Analyse du site initial et moyens de mise en valeur et de conservation

a) Analyse du site et de l'environnement :

DENNEY est une commune essentiellement agricole: sur une superficie totale de 348 ha, 10 % sont urbanisés et 9 % sont en forêt. Denney présente l'aspect d'une commune "ouverte" sur des grands espaces, elle se doit de conserver ce caractère.

Le centre ancien de part et d'autre du CD.46 a subi beaucoup d'atteintes, l'organisation du bâti, sa volumétrie et sa qualité architecturale seront respectées.

Les terrains en friche ou les vergers dans la zone urbanisée sont nombreux, il est important de les mettre en valeur pour donner au village un aspect moins négligé.

Le quartier des Ecartés implanté sur des coteaux ou en contrebas de la RN.83 est très perceptible ; un traitement paysager (plantations, pelouses, etc...) pour favoriser l'intégration du bâti dans le site devra être entrepris. Ce quartier doit se renforcer pour que morphologiquement il ressemble à un bourg et non pas comme actuellement à une suite de constructions sans unité et au gré des opportunités foncières.

Les espaces boisés sont composés pour l'essentiel d'essences spontanées à la région (chêne, hêtre...).

b) Les incidences du P.O.S. sur l'environnement :

Le Groupe de Travail du P.O.S. compte-tenu de l'importance des terrains en zone NA et réservés pour l'urbanisation future, a volontairement programmé les espaces constructibles à moyen et long terme et créé pour cela des secteurs NA1 et NA2. Mais certains secteurs NA1 pour des raisons de structure foncière, seront difficilement urbanisables dans les prochaines années, sauf à envisager des remembrements.

.../...

Le règlement des zones urbaines et le cahier des charges des prescriptions architecturales, fondées sur une approche détaillée de la réalité communale proposent une transformation du bâti plus adaptée à la réalité de DENNEY que ne l'était le règlement du plan sommaire d'urbanisme.

Toute urbanisation nouvelle modifie le paysage initial, toute évolution du bâti ancien porte atteinte au patrimoine architectural, le P.O.S. se propose d'en limiter les conséquences en :

- mettant en valeur les espaces libres urbains (articles 9 et 13 des règlements de chaque zone),
- respectant l'implantation et les volumes du bâti (articles 6, 7, 8 et 10 des règlements de chaque zone)
- proposant des prescriptions architecturales qui visent à la promotion d'une certaine qualité urbaine et architecturale des ensembles anciens et des constructions nouvelles (forme, couleur, matériaux, réseaux souterrains...).

Le Groupe de Travail a tout au long de ses travaux recherché la possibilité de réduire l'impact de la réalisation de la rocade nord sur le village, les conséquences nombreuses (sur le paysage, sur la qualité de la vie, sur l'organisation sociale de la commune...) seront toujours plus dommageables sur l'environnement que les constructions futures qui se réaliseront dans le cadre du présent P.O.S.. Seul le problème des déplacements de part et d'autre de cette coupure peut espérer trouver à terme une solution (buse cycliste). Il conviendra à la lumière de la 1ère tranche d'être vigilant sur les solutions techniques de la 2ème tranche.

Une assistance architecturale, à la demande des élus locaux est d'ores et déjà assurée au coup par coup au niveau de l'instruction des permis de construire par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (A.U.T.B.). Cette assistance doit être poursuivie et orientée vers une plus grande sensibilisation et information des usagers.

La commune de DENNEY entend conserver ses espaces agricoles ainsi que ses bois. Le règlement des zones urbaines, particulièrement contraignant, protège ces espaces : aucune construction autre qu'agricole n'est autorisée, aucune voirie nouvelle autre que celles existantes ou figurant au P.O.S. en emplacement réservé ne sera créée, les réseaux autres que ceux existants devront dans la plupart des cas être réalisés en surface (eau, assainissement, électricité, téléphone...) les poteaux métalliques existants devront en cas de modification être remplacés par des poteaux bois ; dans les forêts les espèces végétales qui s'implanteront seront celles correspondant à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, frêne, bouleau...).

C - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S. -

1 - EVOLUTION SPATIALE : TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES

| P.O.S. INITIAL | | P.O.S. REVISE | |
|------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| ZONES | Superficie approximative en ha | ZONES | Superficie approximative en ha |
| UA | 7,40 | UA | 7,40 |
| UB | 31,30 | UB | 32,40 |
| UC | 5,70 | UC | 5,70 |
| UE | 1,90 | UE | 1,90 |
| TOTAL ZONES URBAINES | 46,30 | | 47,40 |
| NA1 | 25,00 | NA1 | 23,90 |
| NA2 | 9,90 | NA2 | 9,90 |
| NAi | 7,30 | NAi | 5,30 |
| TOTAL ZONES NA | 42,20 | | 39,10 |
| NCa | 1,00 | NCa | 2,00 |
| NC | 258,50 | NC | 259,50 |
| TOTAL ZONES NATURELLES | 301,70 | | 261,50 |

47.4
39,
261.5

348 0

(Superficie totale : 348 ha)

2 - LES ZONES URBAINES -

Les zones urbaines sont les zones où existent dès maintenant les équipements nécessaires à la construction : voirie en bon état, canalisation d'eau, réseau d'égoûts (dans la mesure du possible) et réseau électrique.

Il existe sur DENNEY plusieurs types d'urbanisation :

- 2.1. Une urbanisation relativement dense dans la partie ancienne du village où l'on trouve essentiellement des habitations anciennes, réhabilitées, implantées à faible distance du domaine public.

Bien que les constructions soient souvent accompagnées de jardins et de vergers, la configuration du foncier dans cette zone qui se dénomme UA est telle que la densité est assez forte (0,40 à 0,50). Il n'a pas été fixé de COS afin de ne pas gêner à priori des opérations de réhabilitation intéressantes pour le renforcement du Village. Les constructions nouvelles se feront dans le respect de l'environnement bâti existant (volumétrie conservée).

- 2.2. L'extension récente du village le long du CD.46 réalisée sous forme de pavillons individuels ainsi qu'une partie du bâti des écarts est classé en zone UB d'habitat individuel groupé ou isolé.

- 2.3. La zone UC d'habitat individuel isolé regroupe les terrains situés de part et d'autre de la RN 83 à l'ouest du territoire communal.

- 2.4. La zone d'activité dénommée UE regroupe les établissements industriels existants.

3 - LES ZONES NATURELLES -

- 3.1. Les zones NA :

Les zones NA sont les zones réservées à l'extension future du village, elles ne possèdent pas pour l'instant l'ensemble des équipements nécessaires pour leur classement en zone urbaine, ou sont suffisamment importantes pour devoir être aménagées suivant une réflexion globale.

La zone naturelle NA regroupe l'ensemble des terrains réservés pour l'urbanisation future.

A l'exception de la zone NA2, réserve foncière inconstructible, les zones naturelles NA aménageables à court et moyen terme, devront être conçues dans leur globalité et pourront être réalisées par tranches après approbation des plans d'ensemble par le Conseil Municipal. Les secteurs NAi regroupent les terrains réservés pour la création de zones d'activités.

La vocation et l'essence même des zones NA1 et NAi est de devenir urbaine lorsque toutes les conditions seront requises où lors d'un aménagement concerté (ZAC) assurant la prise en charge des problèmes techniques, administratifs et financiers.

3.2. Les zones NC :

La zone naturelle NC est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité du boisement, et de la protection des paysages.

Le secteur NCa regroupe les terrains de la carrière du Bromont, ainsi que l'emprise d'une future carrière à proximité de l'échangeur autoroutier.

4 - LES EMPLACEMENTS RESERVES -

Ils font l'objet de l'annexe 1.3.b des documents écrits du POS de DENNEY. Ils ont trait à des aménagements de voirie qui pour certains sont un enjeu communal important (piste cyclable), ou à des équipements collectifs qui permettront à DENNEY de répondre aux besoins immédiats et futurs.

TITRE (1)

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DENNEY ; il est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS -

2.1. Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 qui restent applicables.

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé (...)" -R 111-15 Rappel-

2.2. S'ajoutent aux règles propres du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application des législations en vigueur ainsi que les prescriptions particulières relatives à la protection de l'environnement, qui pourraient être prescrites au cours d'enquêtes d'utilité publique sur des projets compatibles avec le présent P.O.S.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comprend :

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2. Ce sont :

- la zone UA qui est la zone centrale de constructions anciennes. Elle a vocation pour accueillir des constructions d'habitation, activités commerciales et équipements publics.
- la zone UB, d'habitat pavillonnaire et d'activités commerciales liées à la présence de la RN.83.
- la zone UC d'habitat discontinu.
- la zone UE regroupant les activités existantes.

3.2. Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3. Ce sont :

- la zone NA, où l'urbanisation est prévue à moyen terme et à long terme, à l'intérieur de laquelle on distingue les secteurs :

NA1, d'urbanisation à court et moyen terme
NA2, réserve foncière à long terme
NA1, à vocation d'activités.

- la zone NC regroupe des espaces agricoles et des espaces boisés à protéger et à conserver. Elle comprend un secteur NCa de carrière, et un secteur Ncb de protection des vestiges archéologiques (application de l'article R 111-3-2).

3.3. Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés sur le document annexe b) intitulé "liste des emplacements réservés".
Ils sont repérés sur le plan par les indications graphiques appropriées, conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, stipule : "les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.