

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-210000734-20181123-2627282830_2-DE

Commune de MOVAL

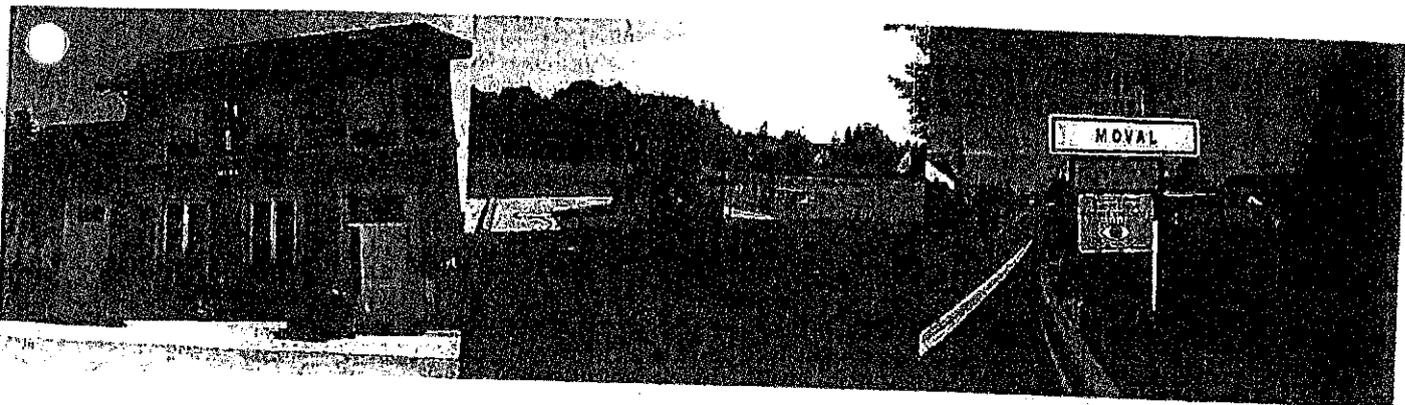
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

APPROBATION

NOVEMBRE 2018



SOMMAIRE

NOTICE DE PRÉSENTATION	2
I- L'objet de la modification simplifiée	3
A- Contexte de la procédure	3
1- La prise en compte du vieillissement de la population dans l'offre en logements	4
2- Description du concept 'Ages&Vie', un 'domicile partagé'	4
3- Situation et description du projet.....	4
B- Contenu et justification des modifications	6
1- Dispositions réglementaires relatives aux types d'occupation ou d'utilisation des sols	6
2- Dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions dans le secteur AUc 'Sur le Rut'	7
3- Dispositions réglementaires relatives aux pentes des toitures à un pan.....	8
4- Dispositions réglementaires relatives aux couleurs des toitures	8
5- La modification des orientations d'aménagement (OA)	9
6- La modification du plan de zonage	11
III- Les incidences de la modification	12
A - Sur le PLU	12
B - Sur l'environnement	12
1- La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial	12
2- La modification n'entraîne pas la destruction de zones humides (extrait de l'étude réalisée par le cabinet 'Terrest Ingénierie')	12
3- Un aménagement du secteur AUc 'Sur le Rut', qui devra conserver les éléments du maillage écologique du territoire communal.....	14
IV- La procédure de modification simplifiée	15
RÈGLEMENT MODIFIÉ (EXTRAITS)	16
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES	21
PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ	24

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-21600734-20181123-2827282930_2-DE

NOTICE DE PRÉSENTATION

I- L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moyal, approuvé le 4 juin 2008 et modifié à deux reprises de façon simplifiée les 29 janvier et 3 novembre 2016.

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- [...]

Elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :

- ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification du PLU peut donc être effectuée de manière simplifiée.

Elle concerne des adaptations des pièces 1-3 et 1-4 du PLU relatives au règlement écrit et aux orientations d'aménagement.

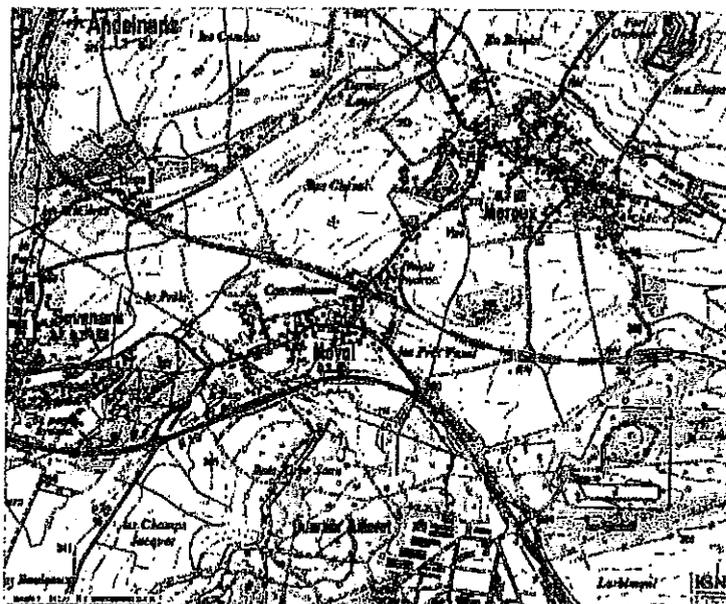
Le plan de zonage est également adapté (pièce n°2.1).

II- EXPOSE ET MOTIFS DE LA PROCEDURE

A- CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Sans attendre l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), procédure prescrite le 4 septembre 2015, la Commune de Moyal souhaite procéder à des modifications concernant le secteur AUC 'Sur le Rut', situé derrière la mairie et composé de parcelles appartenant à la commune.

Les élus envisagent d'y accueillir une structure pour personnes âgées.



Localisation du site sur un extrait de la carte IGN 3621 OT

1- La prise en compte du vieillissement de la population dans l'offre en logements

Le vieillissement de la population est un phénomène de société que l'on constate au niveau national et qui a pris beaucoup d'importance ces dernières années, avec l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie.

Comme pour la plupart des territoires, le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus a progressé depuis 1999 à Moyal.

Les 75 ans ou plus ne représentent en 2013 que 5% de la population, mais leur nombre a doublé depuis 1999 : de 9 à 21 personnes. Les 60-74 ans sont plus nombreux (11% de la population). Le poids plus élevé des 60-74 ans donne une idée du vieillissement à venir dans les prochaines années.

Afin de répondre à cette nouvelle demande de la population en termes de logements, la Commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence pour personnes âgées (concept 'Ages&Vie').

2- Description du concept 'Ages&Vie', un 'domicile partagé'

Ages&Vie est une nouvelle forme d'hébergement, qui s'adresse aux personnes âgées ou handicapées, qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui souhaitent continuer à habiter dans leur quartier ou leur village.

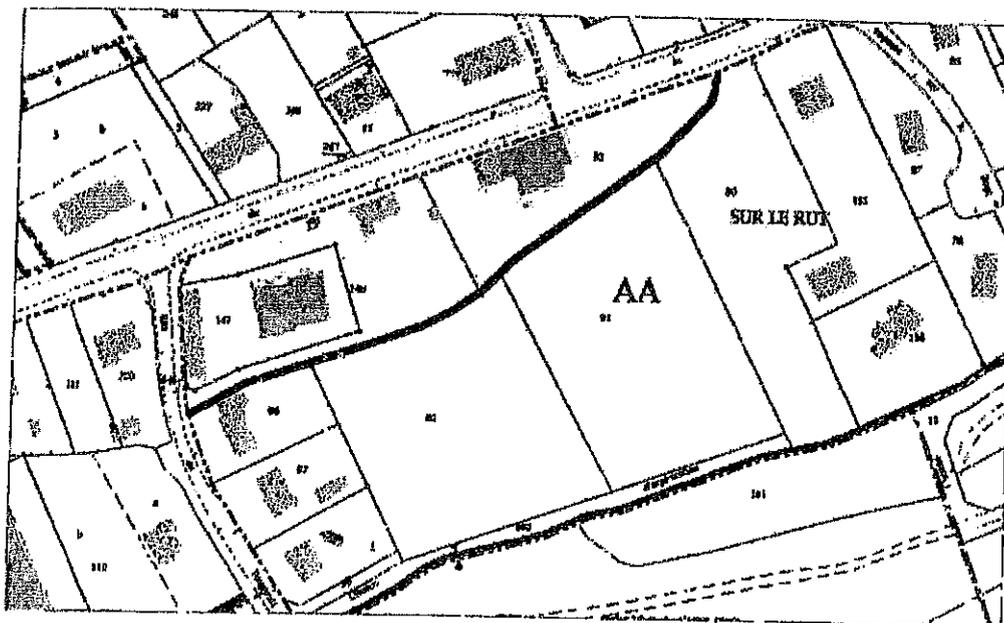
C'est à la fois un lieu de vie et un lieu de soin.

Les personnes vivent dans leur propre appartement, composé d'une chambre/séjour, d'une terrasse et d'une salle d'eau. Cependant, elles ne sont pas seules, puisqu'il existe des lieux communs, qui leur permettent de rencontrer les autres locataires : une grande pièce cuisine/séjour/salle-à-manger/buanderie, cellier, jardin.

Les personnes âgées sont accompagnées par des auxiliaires de vie, qui aident à la préparation des repas et pour tous les gestes de la vie quotidienne.

3- Situation et description du projet

Le projet doit s'implanter sur la parcelle cadastrée AA92, d'une superficie d'environ 48 ares. Il consiste en la construction de deux bâtiments qui accueilleront chacun 7 logements, soit un total de 14 logements.

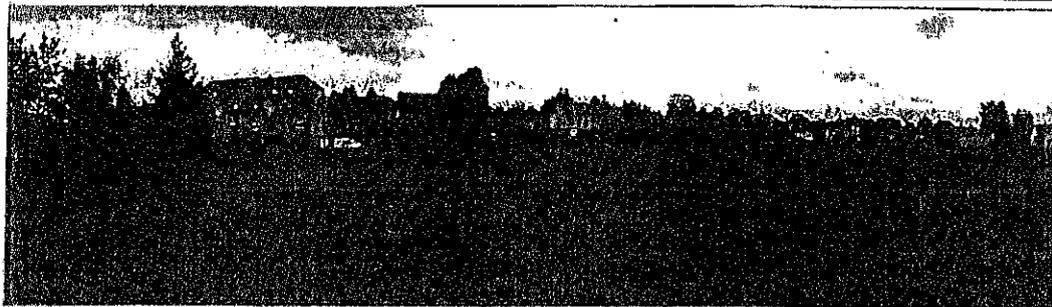


Envoyé en préfecture le 28/11/2018

Reçu en préfecture le 28/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE



Le positionnement central de ce projet, au cœur du village de Moval et à l'arrière de la mairie, est un atout en faveur de la réalisation d'un tel projet.

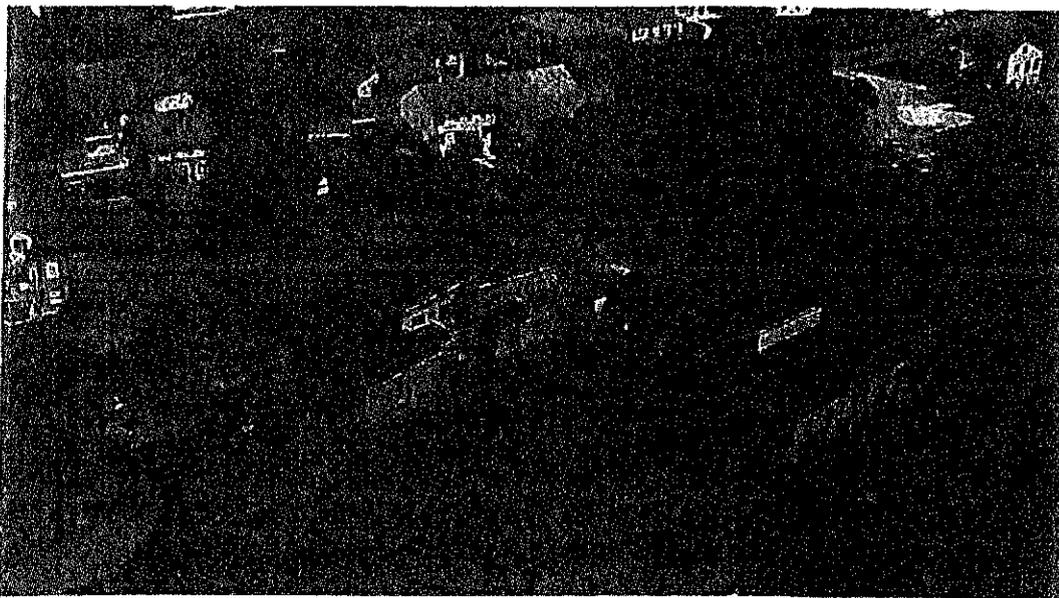
Ce dernier devrait dynamiser cette partie du village, laquelle a déjà connue de nouveaux aménagements pour les plus petits, avec la mise en place d'aires de jeux et d'espaces conviviaux (tables, bancs, etc.). Ces structures vont permettre de développer des relations intergénérationnelles entre enfants, assistantes maternelles, habitants et personnes âgées.

C'est pour cet ensemble de raisons que les élus tiennent à accueillir le projet Ages&Vie et qu'ils ont décidé d'adapter certaines règles du PLU.

L'architecture du projet ne répond pas à toutes les règles en vigueur dans le PLU de Moval établi en 2008.

En revanche, les travaux en cours sur le règlement du nouveau PLU permettraient d'accueillir le projet mais ces nouvelles normes n'ont pas encore été approuvées.

Les élus sont donc favorables à adapter les règles actuelles pour autoriser le nouveau projet.



Les changements à apporter visent à autoriser l'implantation des constructions au coup par coup et concernent l'aspect extérieur, notamment la forme des toitures, puisque le projet présente des toits à très faible pente (10 %, soit 5°), alors que le PLU impose une pente minimale de 30°.

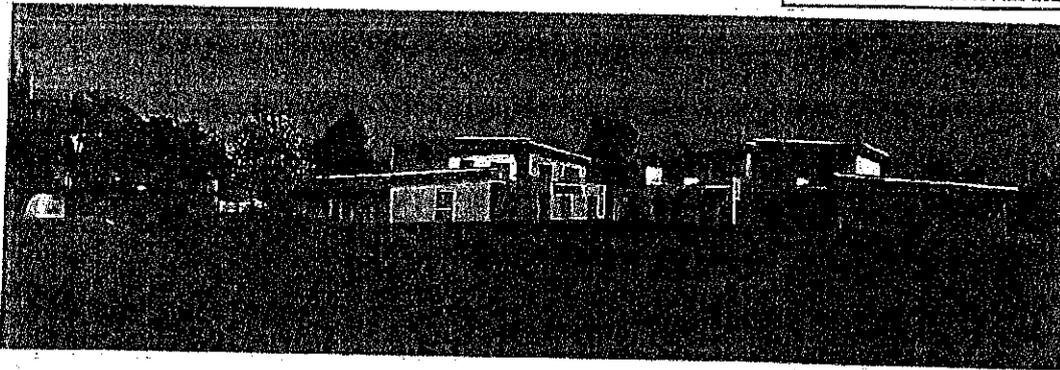
Par ailleurs, la hauteur du projet est déterminée à 6,91 mètres à l'égout de toiture, alors que le PLU impose de ne pas excéder 6 mètres.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE



Ensuite, les orientations d'aménagement (pièce 1-4 du PLU) doivent être légèrement modifiées pour correspondre davantage au projet (à son objet : accueil pour 'personnes âgées' et à sa desserte).

Elles sont également modifiées pour prendre en compte un inventaire réalisé en 2013 en matière de zones humides.

Enfin, le zonage comporte un changement, qui vise à protéger les zones humides pour des motifs d'ordre écologique.

B- CONTENU ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La présente procédure vise à adapter le règlement écrit du PLU afin :

- de ne plus interdire les constructions isolées,
- de ne plus exprimer la règle de hauteur des constructions par une norme chiffrée, mais de raisonner en termes de niveaux,
- d'autoriser la réalisation des toits à un pan, avec des pentes inférieures à 30°,
- d'étendre la gamme des couleurs en toiture.

Parallèlement au règlement, les orientations d'aménagement du secteur AUC 'Sur le Rut' sont modifiées afin d'être rendues compatibles avec le projet de résidence pour les aînés et de préserver les sensibilités environnementales du site.

En dernier lieu, une trame 'éléments du paysage à protéger au titre des corridors écologiques est reportée sur le plan de zonage, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

1- Dispositions réglementaires relatives aux types d'occupation ou d'utilisation des sols

En article 1^{er} du règlement du secteur AUC, le règlement du PLU énumère ce qu'il est interdit de faire dans le secteur.

En alinéa 1^{er} figure l'interdiction d'admettre 'les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble)'.

Or, il apparaît que cette disposition n'est plus adaptée. Il convient de la supprimer.

Page 30 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble).

NOUVEL ARTICLE :

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Envoyé en préfecture le 28/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 080-219000734-20181123-2627282830_2-DE

ARTICLE AUc 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

~~1.1. — Les constructions isolées de toute nature (hors opération d'ensemble):~~

Justification : Cette disposition constitue une entrave à l'urbanisation du secteur puisque deux projets sont en cours et ne répondent pas à cette condition. Le projet âge et vie est notamment concerné par cette évolution de la règle.

Afin de permettre la réalisation des projets à venir sur leur commune, qui auront pour conséquence la création de logements, y compris pour personnes âgées, les élus souhaitent assouplir leur réglementation et ne plus exiger les constructions uniquement dans le cadre d'un aménagement de l'ensemble du secteur AUc.

2- Dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions dans le secteur AUc 'Sur le Rut'

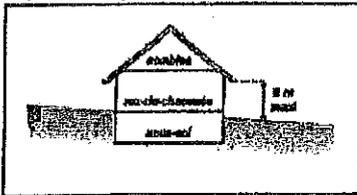
La règle du PLU approuvé en 2008 est très contraignante puisque la hauteur est exprimée à la fois en mètres et en niveaux.

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont d'ores et déjà choisis de modifier cette disposition et de supprimer la norme chiffrée. Il s'agit ici d'anticiper sa mise en place.

Page 35 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

10.1 — La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas la valeur d'un sous-sol et d'un niveau plus combles aménageables, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) au niveau de la construction.



NOUVEL ARTICLE :

10.1 — La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux, plus un niveau de combles aménageables¹ ou d'attiques² (R + 1 + c ou a / R + 2).

Justification :

Cette modification permet une plus grande souplesse : la suppression de la double règle (niveaux et chiffre) permet d'être moins strict. Cette mesure va dans le sens de la déréglementation souhaitée par la nouvelle nomenclature du règlement édictée par le décret du 28 décembre 2015.

¹ Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

² L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-21000734-20181123-2627282830_2-DE

3- Dispositions réglementaires relatives aux pentes des toitures à un pan

Actuellement, le cahier des prescriptions architecturales (CPA), qui correspond à l'article 11 du règlement écrit de Moval, stipule que la pente des toitures des constructions à usage d'habitation est comprise entre 30 et 45°.
Cette disposition s'applique dans le secteur AUc 'Sur le Rut'.

Les élus souhaitent alléger cette disposition pour permettre la réalisation de toits à un pan, avec une pente de l'ordre de 10% soit 5,71°.

C'est pourquoi, il est proposé d'adapter le règlement comme suit :

Page 56 du règlement écrit :

<p>ARTICLE ACTUEL : [...]</p> <p>2- PENTES DE TOITURES</p> <p>En zones urbaine, à urbaniser et agricole, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30 et 45°. [...]</p> <p>NOUVEL ARTICLE : [...]</p> <p>2- PENTES DE TOITURES</p> <p>En zones urbaine, à urbaniser et agricole, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation n'exécède pas 45°. [...]</p>

Justification :

Le projet architectural proposé par la société Ages&Vie convient aux élus, dans la mesure où il présente une structure moderne, qui s'intègre bien dans l'environnement bâti et naturel : la faible hauteur des bâtiments et leur emprise permettent de conserver les vues lointaines.

Par ailleurs, le règlement du PLU autorise déjà de faibles pentes en toiture, puisque les toits-terrasses sont autorisés dans certaines hypothèses.

Les élus considèrent que plus de liberté peut être laissée dans les projets.

4- Dispositions réglementaires relatives aux couleurs des toitures

Comme cela est déjà envisagé dans le projet de règlement du PLU révisé, les élus souhaitent étendre la gamme des couleurs pour les toitures.
En effet, selon eux, les gammes 'rouge à brun' apparaissent aujourd'hui trop restreintes pour les pétitionnaires, qui affectionnent de plus en plus les nuances de gris.

Il est donc proposé la rédaction suivante :

Page 59 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

Pour les toitures :

Pour les bâtiments à usage d'habitation et les dépendances accolées ou isolées, on utilisera la tuile de couleur choisie parmi les gammes de rouge à brun.

Les abris de jardins pourront être traités différemment.

En zone urbaine, les bâtiments à usage d'activité auront les mêmes prescriptions que les constructions à usage d'habitation.

En zones A et N, les bâtiments autorisés auront une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant. Dans tous les cas, les tôles laissées brillantes sont interdites.

[...]

NOUVEL ARTICLE :

Pour les toitures (hors toits-plats)

Pour les bâtiments à usage d'habitation et d'activités, ainsi que les dépendances accolées ou isolées, les couleurs sont choisies dans les gammes des 'rouge à brun' et des gris à noir'.

Les abris de jardins peuvent être traités différemment.

En zone urbaine, les bâtiments à usage d'activité auront les mêmes prescriptions que les constructions à usage d'habitation.

En zones A et N, les bâtiments autorisés ont une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant. Dans tous les cas, les tôles laissées brillantes sont interdites.

[...]

Justification :

Cette nouvelle disposition donne, d'une manière générale, plus de liberté aux pétitionnaires et aux concepteurs de projets, mais correspond davantage aux 'tendances du moment'.

La pose de panneaux solaires rend les toits plus sombres et les demandes sont très fortes en faveur de toits de couleur gris, brun voire noir.

Les élus souhaitent donc adapter la règle pour répondre à une demande de projets contemporains.

5- La modification des orientations d'aménagement (OA)

Les OA du PLU approuvé en 2008 ont été établies sur 4 secteurs à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat dont le secteur AUC 'Sur le Rut'.

Le projet des aînés envisagé sur ce site n'est pas nécessairement incompatible avec les principes d'aménagement de ces orientations, notamment par l'emploi du conditionnel qui atténue les propos. Cependant, pour plus de lisibilité et de cohérence, les élus ont souhaité modifier cette pièce du dossier pour mieux prendre en compte la réalité des lieux.

La pièce 1-4 du PLU consacrée aux orientations d'aménagement est donc modifiée pour le secteur AUC 'Sur le Rut'.

• Est ajoutée la référence aux 'logements intermédiaires', qui constituent une typologie recherchée par les ménages (jeunes ou séniors). Leur réalisation favorise la densification du bâti et donc permet d'économiser du foncier (maisons jumelées ou en bande par exemple).

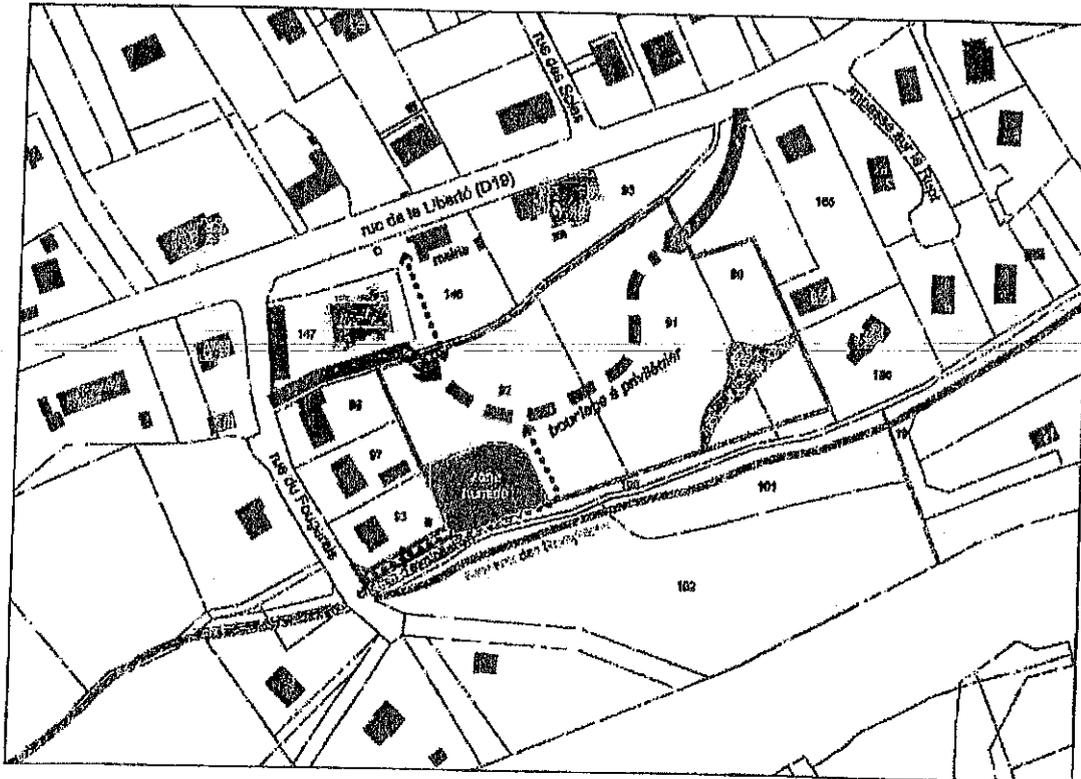
L'orientation d'aménagement indique donc que l'offre en logements doit répondre aux besoins des jeunes ménages mais aussi des personnes âgées.

- Certaines phrases sont supprimées car trop précises ; l'indication du nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le secteur par typologie de logements disparaît.

Le schéma de l'orientation d'aménagement (OA) est modifié.

- La desserte principale du secteur 1AU pourra se faire à partir des deux accès situés au Nord : rue des Fougerais et rue de la Liberté.

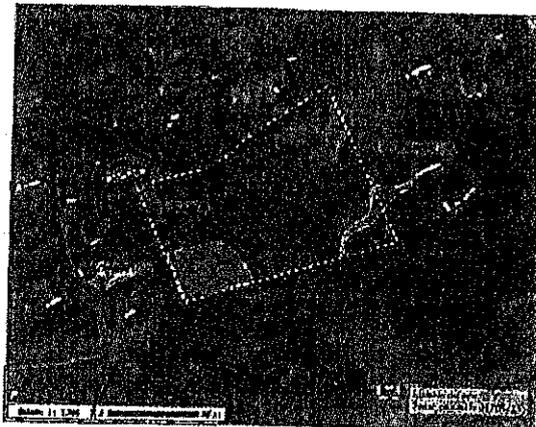
La desserte principale (voie à l'Ouest du site), prévue par le PLU approuvé en 2008, est donc supprimée.



Dans l'hypothèse où les deux accès sont réalisés, un bouclage de la voirie pourrait être envisagé.

En matière de cheminement doux, un au Nord pourrait permettre de rejoindre la rue principale et notamment l'arrêt de bus ; un plus au sud pourrait mettre en valeur le chemin d'exploitation existant le long du ruisseau.

- Enfin, pour prendre en compte l'inventaire réalisé en 2013 identifiant notamment deux zones humides dans le secteur AUC, l'orientation d'aménagement met en exergue ces deux espaces et indique qu'ils doivent être préservés de toute urbanisation.



Afin de compléter les dispositions de l'OA, dont la portée reste limitée à un rapport de compatibilité avec les futures autorisations d'urbanisme, le zonage est à son tour modifié pour comporter une trame visant à préserver les zones humides pour des motifs d'ordre écologique.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

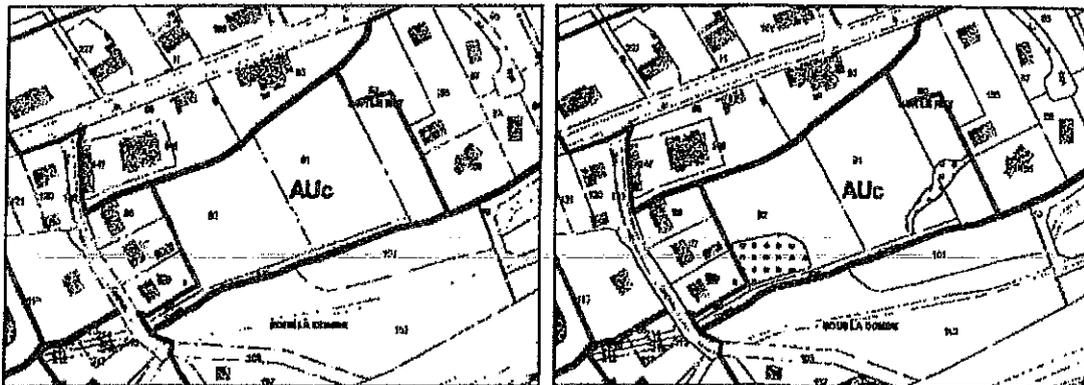
ID : 000-219000734-20181123-2627282930_2-DE

6- La modification du plan de zonage

Les travaux en cours, menés dans le cadre de la révision du PLU, prévoient d'exclure des secteurs constructibles les zones humides identifiées. Un classement Ne, réservé aux terrains ayant une forte valeur écologique, leur est appliqué.

Toutefois, dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, il est apparu opportun de préserver ces espaces sans attendre l'opposabilité du PLU révisé prévue pour courant 2019.

Plans avant /après



Prescriptions

 Corridors écologiques : éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ainsi, le zonage modifié comporte une trame protégeant les zones humides au titre des corridors écologiques.

III- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

A - SUR LE PLU

Au niveau du document graphique, le plan de zonage est modifié par l'introduction d'une nouvelle protection environnementale. Les deux zones humides identifiées au Sud du secteur 1AU sont matérialisées par une trame protégeant les corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Au niveau du règlement écrit, la modification concerne :

- La suppression de l'article 1.1 qui obligeait de recourir à un schéma d'ensemble du secteur AUC pour urbaniser celui-ci,
- l'article 10.1 sur la hauteur des constructions; applicable au secteur AUC du PLU,
- les dispositions du cahier des prescriptions architecturales (CPA), lequel correspond à l'article 11 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions (pente des toits à un pan et couleur des toitures). Les adaptations s'appliquent pour toutes les zones du PLU.

Au niveau des orientations d'aménagement, seules les dispositions relatives au secteur AUC 'Sur le Rut' sont modifiées (pages 7 et 8 de la pièce 1-4 du PLU).

B - SUR L'ENVIRONNEMENT

1-La modification n'impacte aucune protection réglementaire ou d'inventaire patrimonial

Le projet de modification simplifiée ne porte atteinte, ni aux zones naturelles, agricoles et forestières, ni aux secteurs protégés, notamment au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF), absentes sur le territoire de la commune, ou du site Natura 2000 le plus proche « Étangs et vallées du Territoire de Belfort ».

La ZPS (zone de protection spéciale) et la ZSC (zone spéciale de conservation) « Étangs et vallées du territoire de Belfort » sont les sites Natura 2000 les plus proches du ban communal ; ils se situent à environ 3 km au Sud-Est de Moval.

Par conséquent, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site ; aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

2-La modification n'entraîne pas la destruction de zones humides (extrait de l'étude réalisée par le cabinet Terrest Ingénierie)



Selon les données de la DREAL, le site n'est intégré dans aucune zone humide connue.

Une expertise zone humide a été menée en juin 2013 sur le secteur AUC 'Sur le Rut', objet du présent dossier.

Les investigations de terrain ont été réparties de manière à couvrir les différents milieux identifiés.

Implantation des points d'observation sur photo aérienne (source Google Earth).

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE

Les conclusions de cette expertise sont les suivantes :

Les premières observations mettent en évidence la présence de remblai sur la quasi-totalité du terrain, avec une zone d'accumulation d'eau au Sud-Ouest et un secteur non remblayé au Sud-Est. Des fossés en eau circulent au Nord, à l'Ouest, au Sud-Est et au Sud. Ce dernier, récemment aménagé, peut être qualifié de ruisseau.

La végétation a été observée en 7 points du site. Le relevé met en évidence :

- une végétation de type prairie de fauche mésophile, dominée par les graminées, sur la majeure partie de la zone d'étude,
- dans l'angle sud-ouest une prairie à joncs, dominée par le jonc et les carex, caractéristique de la présence d'une zone humide,
- dans l'angle sud-est, en contrebas du remblai et le long du fossé, une végétation typique des berges, dominée par le carex et la reine des prés, indiquant la présence d'une zone humide.

Cinq sondages pédologiques ont été réalisés. Ils confirment la présence de remblai sur tout le site à l'exception de l'angle sud-ouest. Dans ce secteur uniquement, les critères d'hydromorphie permettent de classer le sol rencontré parmi les références caractéristiques des zones humides.

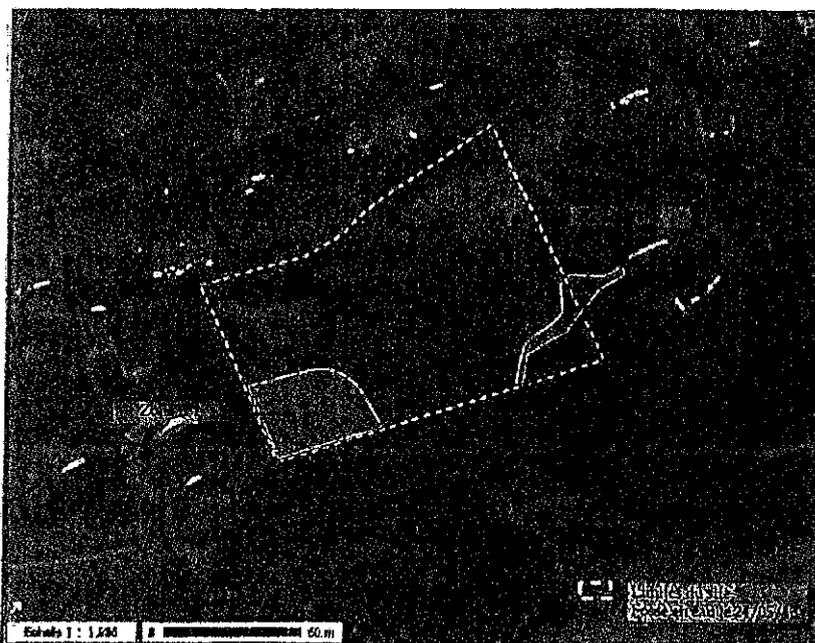
Au regard de ces éléments, il apparaît que la zone d'étude abrite deux zones humides, au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 « précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement ».

Il convient cependant de distinguer ces deux zones humides sur la base de leur origine supposée :

1) Dans l'angle sud-ouest du site, une végétation hygrophile (prairie à joncs et carex) s'est développée du fait d'une accumulation d'eau en surface, probablement liée à un compactage du remblai ayant rendu celui-ci moins perméable. Selon toute vraisemblance, il s'agit là d'une zone humide générée artificiellement, suite au remblaiement du site.

2) L'angle Sud-Est et les abords du fossé qui longe le site n'ont semble-t-il jamais été remblayés.

Le milieu rencontré correspondrait donc à la zone humide « originelle », qui occupait probablement une surface plus importante avant la constitution de la plate-forme.



Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282830_2-DE

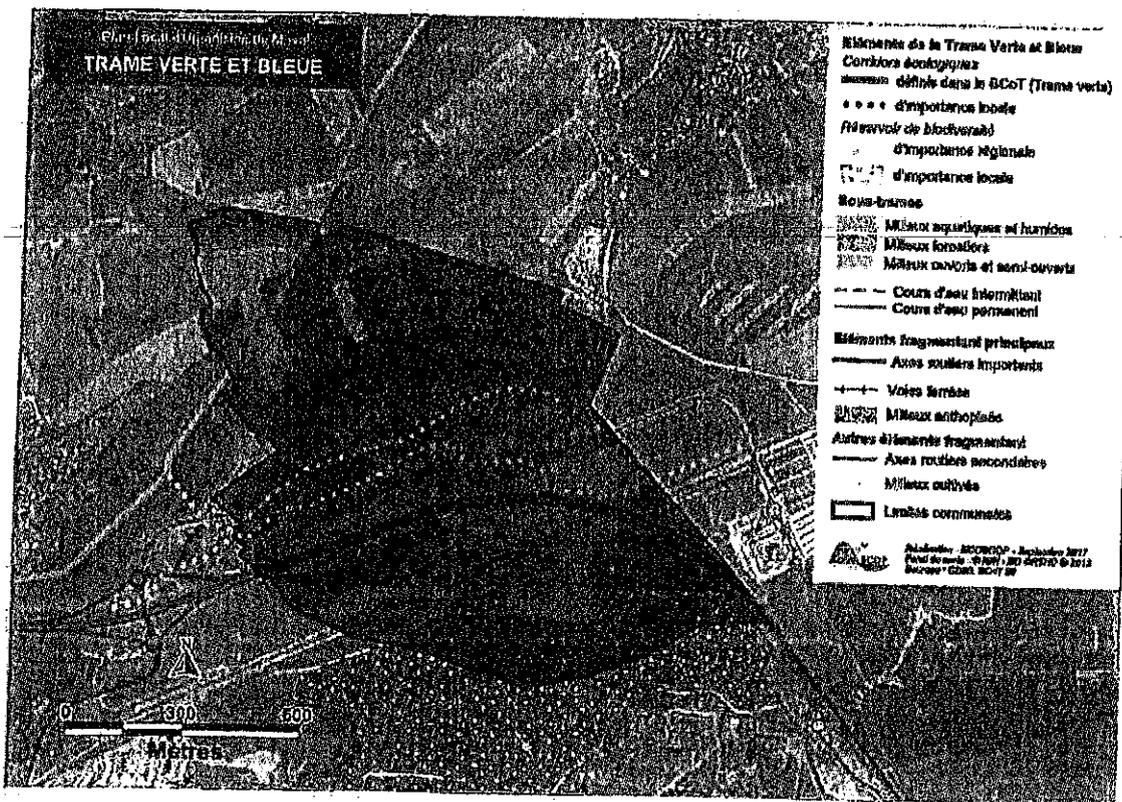
Au vu de ces éléments, les orientations d'aménagement relatives au secteur 1AU 'Sur le Rut' et le zonage sont modifiés afin de garantir 'la non atteinte' à ces milieux.

3- Un aménagement du secteur AUC 'Sur le Rut', qui devra conserver les éléments du maillage écologique du territoire communal.

Le ruisseau des Romprérés passe au sud du site ; Il appartient à la sous-trame des milieux aquatiques et humides, lesquels représentent environ 4 % du ban communal.

Le ruisseau et sa végétation hygrophile associée constituent un corridor d'importance local en matière de trame bleue.

Il établit une continuité tenue et de faible importance entre les milieux humides situés en amont, sur la commune de Meroux, et ceux présents à l'ouest de Moval. Ce corridor s'interrompt à l'ouest (partie souterraine) et à l'est (fin du ruisseau).



Ces corridors écologiques, présents au Sud du secteur 1AU, longent le ruisseau. Situés en dehors de la zone à urbaniser, ils seront préservés dans le cadre du zonage du PLU révisé.

La présente procédure de modification simplifiée ne met pas en péril leur existence.

Conclusion générale : les changements apportés au PLU, à l'origine d'ordre réglementaire, prennent également en compte les enjeux environnementaux relatifs au secteur AUC, et sont sans incidence sur les continuités écologiques.

Le PLU actuel identifie le secteur AUC 'Sur le Rut' comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. C'est d'ailleurs le dernier secteur (hormis les dents creuses) constructible de la commune ; tous les autres sont en cours d'aménagement.

Lors du dépôt des projets, la partie sud du secteur sera préservée de toute construction, de façon à conserver les zones humides identifiées et à maintenir les enjeux écologiques liés au ruisseau des Romprérés.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282830_2-DE

IV- LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative du maire de Moval, compétent en la matière.

Avant d'être notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (avant la mise à disposition au public du projet), le projet est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un 'examen au cas par cas'.

Le projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront ensuite mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, lesquelles seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition*.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE

RÈGLEMENT MODIFIÉ (EXTRAITS)

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUc —

[...]

Page 30 du règlement écrit :

CARACTERE DE LA ZONE

Les secteurs AUc "Sur le Rut" et "Combancés" s'urbaniseront à court et moyen terme.

Le secteur "Combancés" est concerné par le passage de deux canalisations de transport de gaz ; il ne pourra donc pas accueillir de logements collectifs.

Le secteur AUc "Sur le Rut" est très légèrement impacté par le périmètre de protection n°3 autour du dépôt Bolloré.

Ce secteur admet les logements collectifs.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

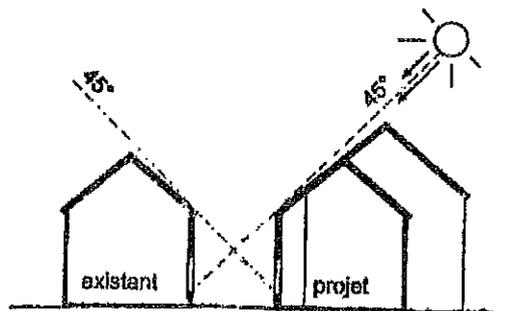
- 1.1. — Dans le secteur "Combancés", les logements collectifs.
- 1.2. — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- 1.3. — Les stations-service.
- 1.4. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.5. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- 1.6. — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...), les abris pour animaux.
- 1.7. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.8. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.9. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.10. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AUc 2.
- 1.11. — Les terrains de camping et caravanage.
- 1.12. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

[...]

Page 35 du règlement écrit :

8.3 — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE AUC 9 — EMPRISE⁷ AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % du terrain.

ARTICLE AUC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux, plus un niveau de combles aménageables⁸ ou d'attique⁹ (R + 1 + c ou a / R+2).

10.2. — La hauteur des dépendances et abris non accolées n'excédera pas 2,50 m, hauteur mesurée du point le plus bas du terrain au droit de la construction (avant travaux) par rapport à l'égout du toit.

10.3. — Les constructions sur sous-sol enterré pourront être autorisées après réalisation d'une étude pédologique.

ARTICLE AUC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

[...]

⁷ L'emprise correspond à la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

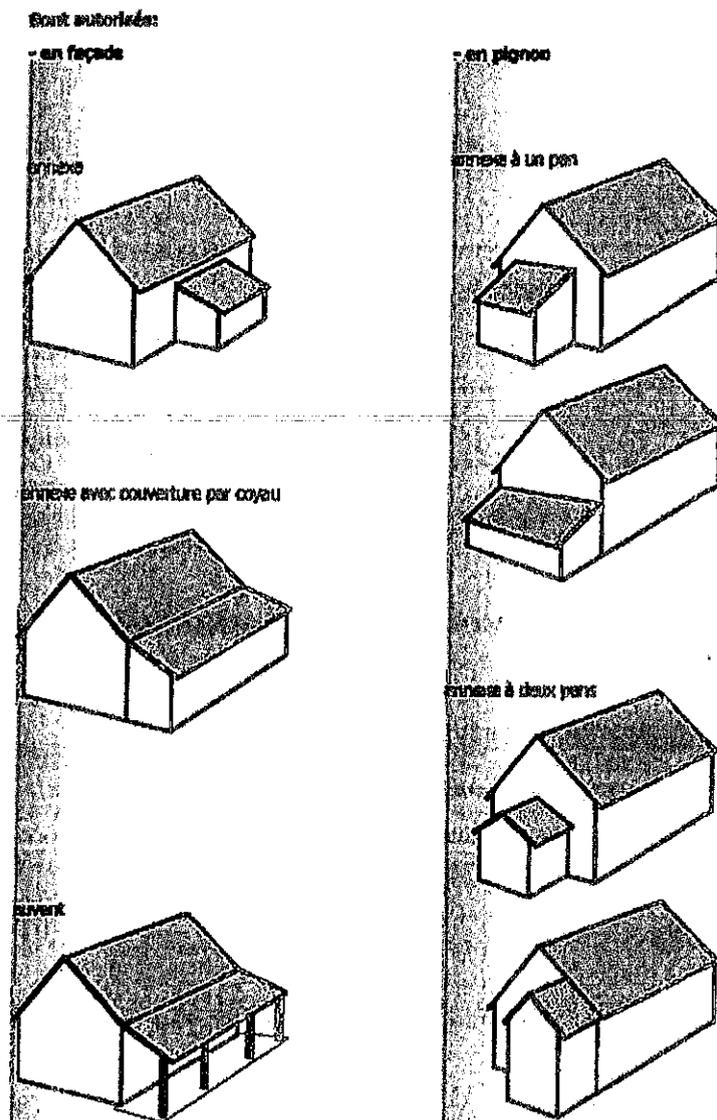
⁸ Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Les combles aménageables constituent un étage pouvant être habitable.

⁹ L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

[...]

Page 56 modifiée du règlement



2 — PENTES DE TOITURE

En zones urbaine, à urbaniser et agricole, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation n'excèdent pas 45°.

[...]

Page 59 du règlement

Pour les toitures (hors toits-plats)

Pour les bâtiments à usage d'habitation et d'activités, ainsi que les dépendances accolées ou isolées, les couleurs sont choisies dans les gammes des 'rouge à brun' et des 'gris à noir'.

Les abris de jardins peuvent être traités différemment.

En zones A et N, les bâtiments autorisés ont une couleur s'harmonisant avec le milieu environnant. Dans tous les cas, les tôles laissées brillantes sont interdites.

VI — CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain ; elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade ; plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions.

En zones urbaine et à urbaniser, les clôtures en bordure du domaine public, n'excéderont pas 1,50 mètres de hauteur totale. Elles seront constituées de grillage ou d'éléments en bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.

Des clôtures d'une hauteur différente peuvent cependant être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour des règles de sécurité.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

On se référera au « Guide des plantations du Territoire de Belfort », réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

En zones A et N, les clôtures seront pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction de l'activité.

VII — PLANTATIONS ET HAIES

Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation existante.

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES (Secteur AUc 'Sur le Rut')

Principes d'aménagement

Ce secteur est destiné à l'habitat, il constitue le lieu d'une offre future en logements individuels, intermédiaires, collectifs et/ou social.
Sa localisation proche de la mairie est un facteur important de centralité.
Ce secteur permettra de diversifier l'offre en logements et de répondre aux besoins de la population, en termes d'accueil de jeunes ménages ou de personnes âgées.

D'une superficie totale de 127 ares, cette zone est susceptible d'accueillir des logements de type individuel, intermédiaires et collectif.

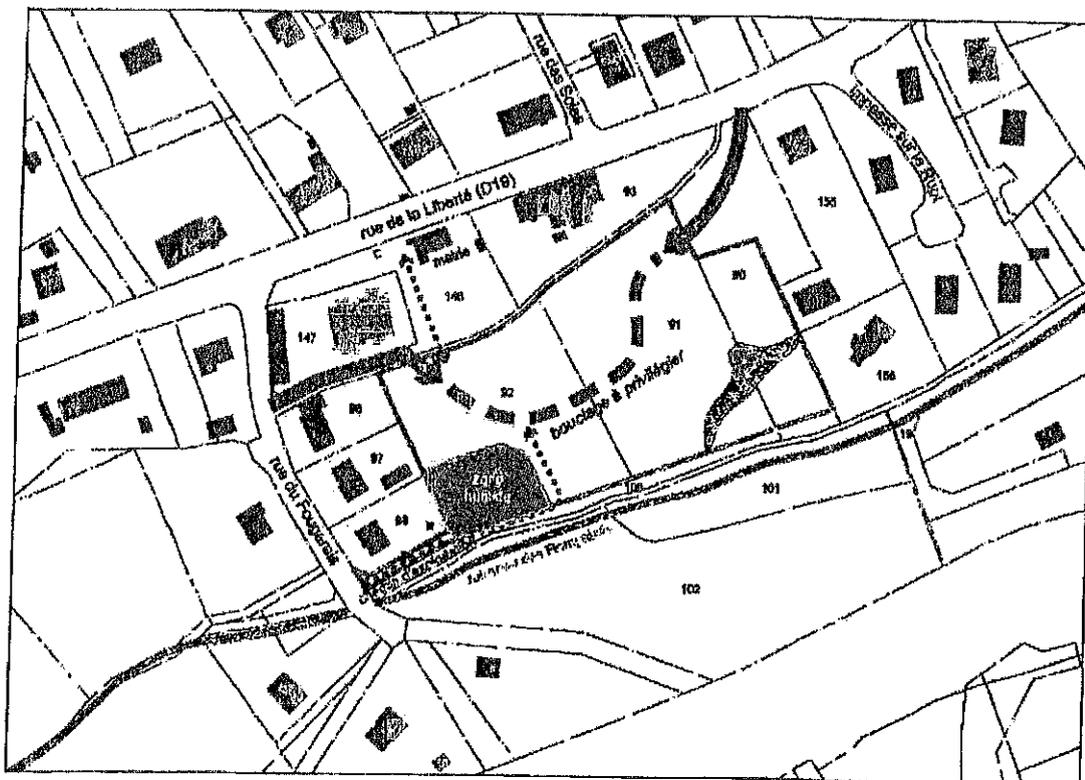
En termes d'objectifs d'accueil,

- le collectif pourrait prendre la forme de 2 immeubles comprenant de 6 à 8 logements,
- l'individuel pourrait prendre la forme de maisons individuelles ou groupées.

Modalités techniques de réalisation des viabilités.

L'aménagement de la zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se faire par tranches successives.

La desserte principale du secteur AUC pourra se faire à partir des deux accès situés au Nord : rue des Fougerais et rue de la Liberté.



Dans l'hypothèse où les deux accès sont réalisés, un bouclage de la voirie pourrait être envisagé.

Envoyé en préfecture le 28/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE



En matière de cheminement doux, un au Nord pourrait permettre de rejoindre la rue principale et notamment l'arrêt de bus ; un plus au sud pourrait mettre en valeur le chemin d'exploitation existant le long du ruisseau.

Préservation des zones humides

Les deux zones humides, identifiées lors de l'inventaire réalisé en 2013 par le bureau d'études *Terrestre Ingénierie*, à la demande de la Commune de Moval, doivent être préservées de toute urbanisation.

Les projets d'urbanisme qui verront le jour dans le secteur 1AU ne doivent pas détruire ou impacter ces milieux.

Prise en compte des réseaux

Eau potable :

Cette zone pourra être desservie par un maillage entre la rue du Fougerais et la rue de la Liberté, à la charge de l'aménageur.

Eaux usées :

Cette zone pourra être desservie par le réseau public de la rue du Fougerais, à la charge de l'aménageur.

Elle peut également être desservie par le réseau public traversant la parcelle de la mairie. Dans ce cas, une servitude de passage en terrain privé est nécessaire.

Eaux pluviales :

Cette zone est desservie par le ruisseau des Romprérés.

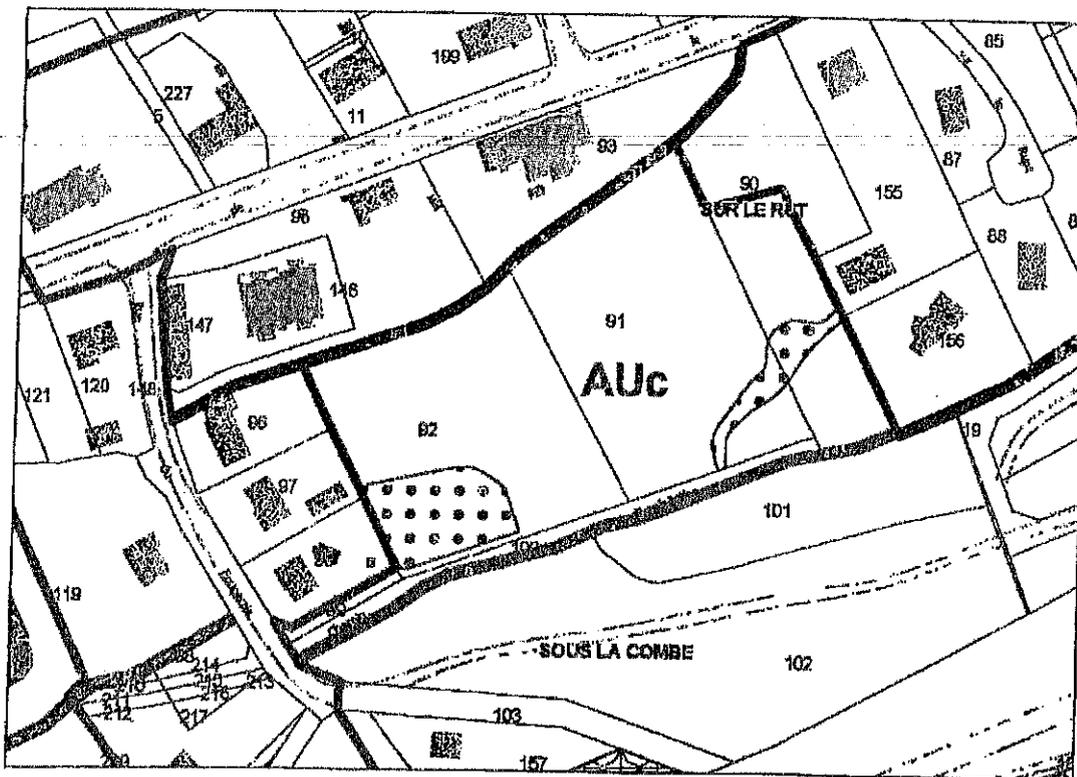
Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

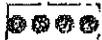
Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (Extrait du secteur AUc 'Sur le Rut')



Prescriptions



Corridors écologiques : éléments du paysage à protéger
au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/11/2018

Reçu en préfecture le 29/11/2018

Affiché le

ID : 090-219000734-20181123-2627282930_2-DE