

*Morvillars*

## PLU de Morvillars

Présentation du projet communal



Réunion publique – 10 décembre 2021



## Objet de la réunion

- Rappel du contexte législatif et réglementaire
- Démarche PLU : procédure et concertation
- Rappel des orientations du PADD
- Perspectives de développement et besoins fonciers
- Traduction réglementaire et opérationnelle
- Temps d'échanges

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

## ■ Un PLU :

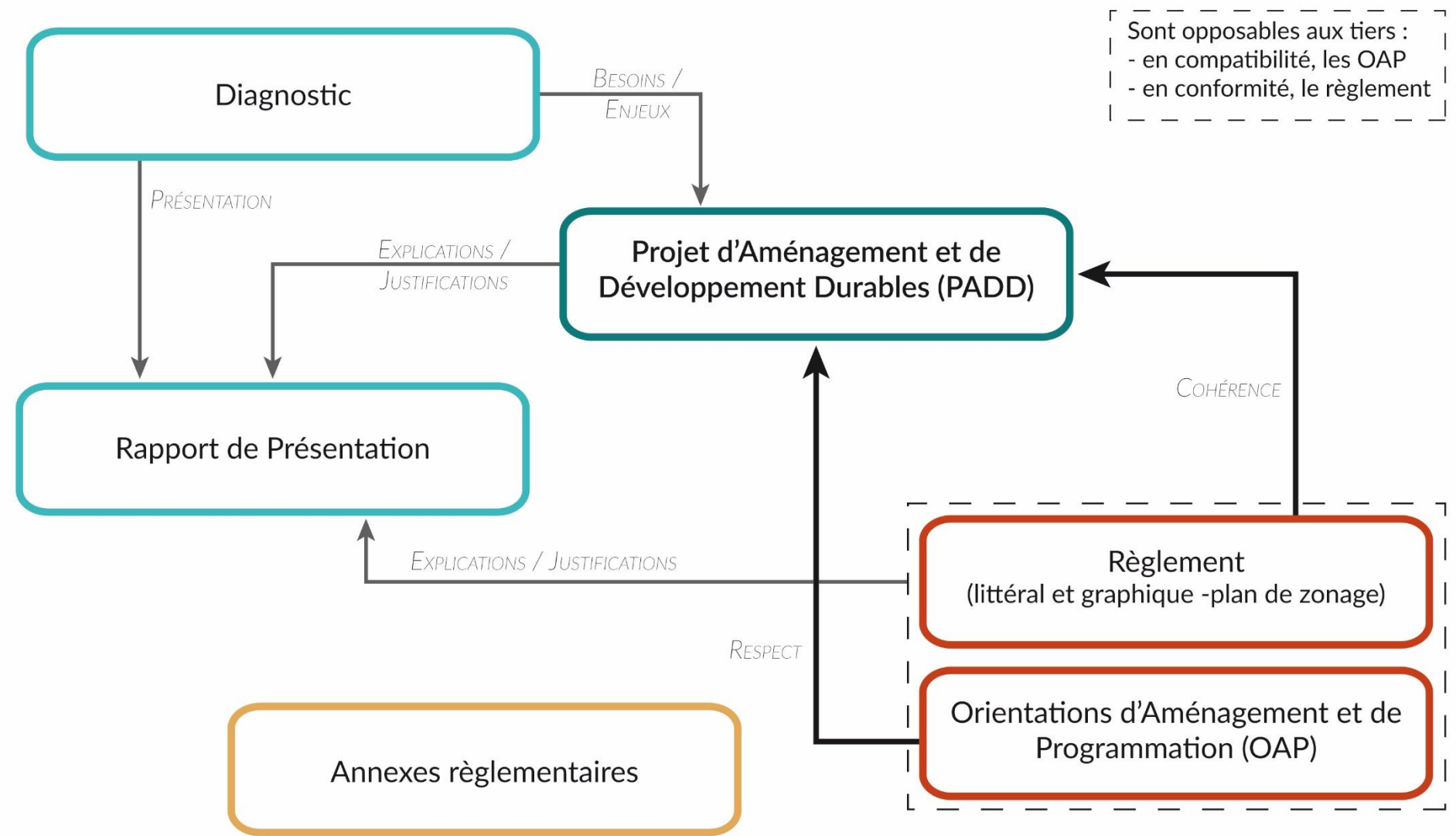
- c'est un **document stratégique et réglementaire** qui expose les grandes orientations d'aménagement d'une commune sur le long terme
- exprime le développement souhaité du territoire
- dessine le village de demain **dans l'intérêt général**
- s'impose à tous et couvre l'ensemble du territoire communal
- sert de **référence obligatoire à l'instruction** des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exemple des permis de construire et des déclarations préalables

## ■ Un PLU n'est pas la somme des intérêts particuliers

# Objectifs d'un PLU – *L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme*

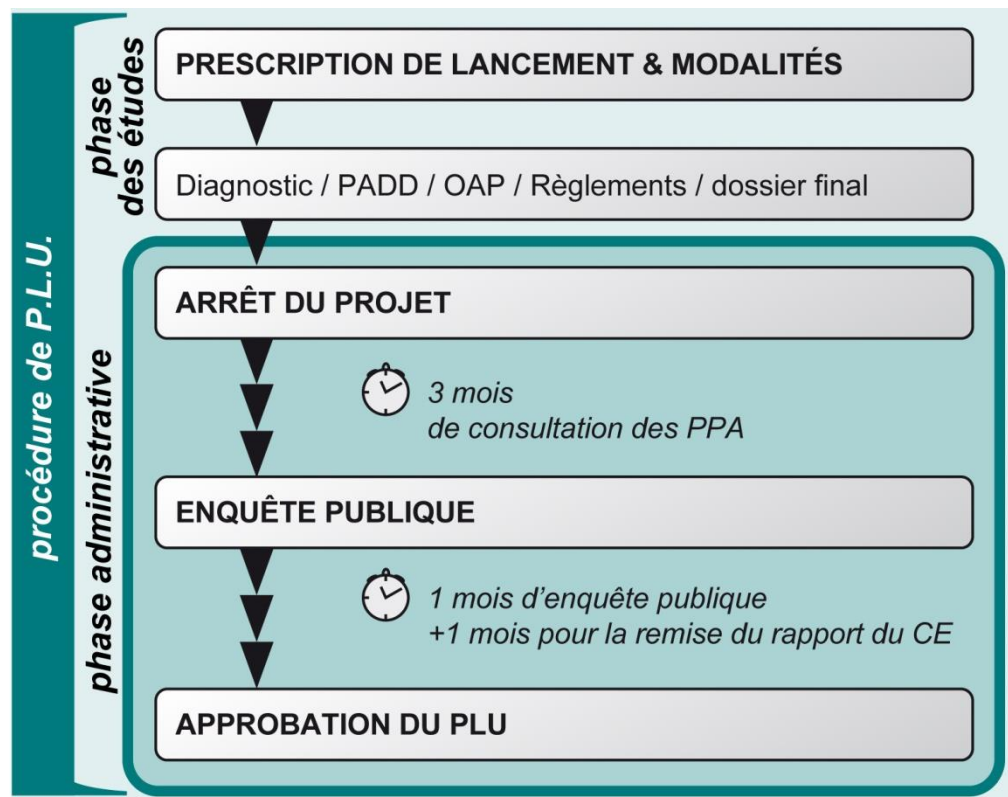
- Un PLU doit répondre aux objectifs généraux tels que :
  - Prévoir et répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de loisirs
  - Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, la qualité des paysages
  - Réduire la consommation foncière
  - Réduire les motifs de déplacements
  - Préserver et reconquérir la biodiversité
  - Lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
  - Lutter contre le changement climatique
  - ...

# Les pièces constitutives d'un Plan Local d'Urbanisme



# La procédure de révision générale d'un POS en PLU

# Procédure et concertation

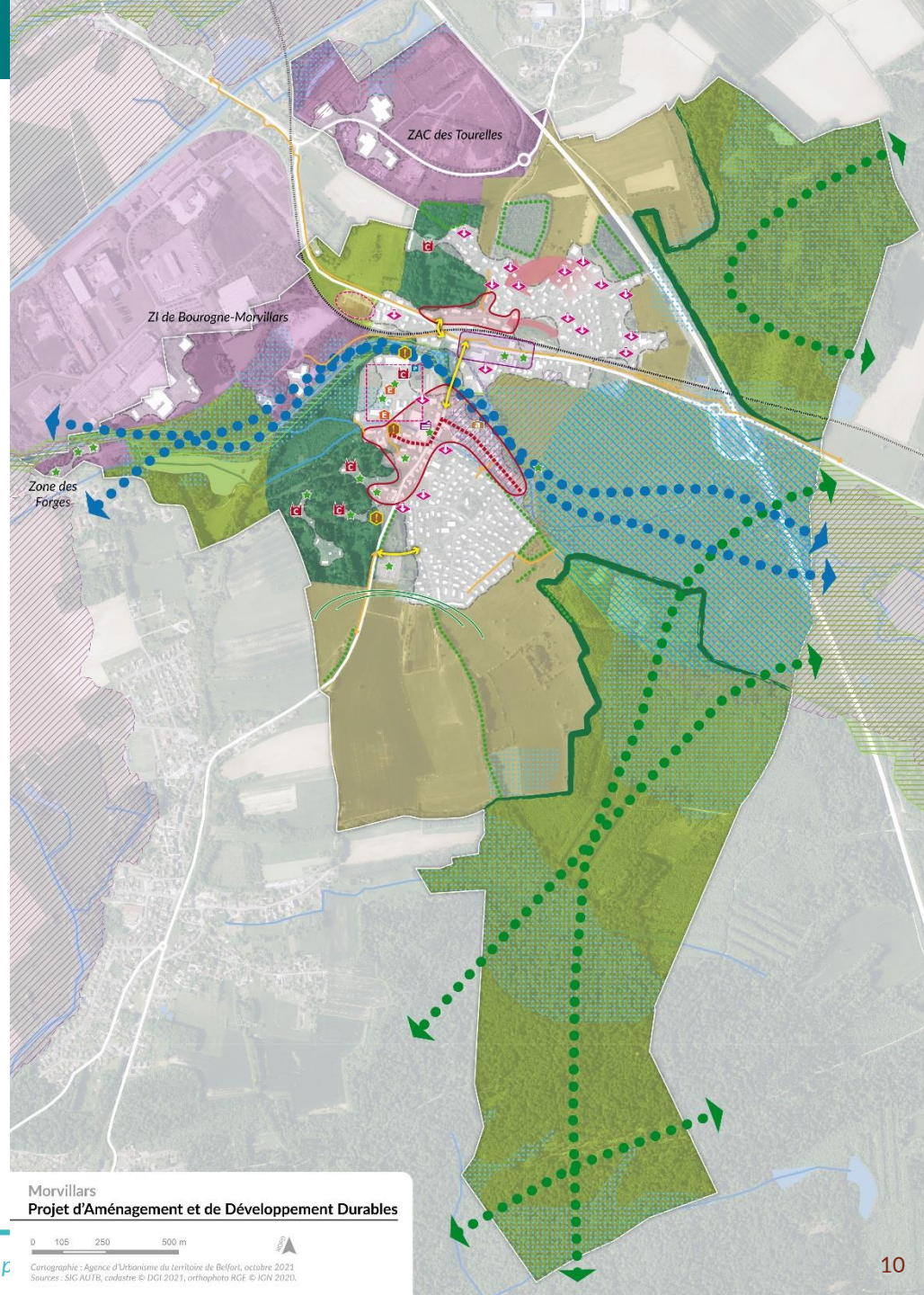


- Concertation – pendant le temps des études
- Modalités définies par le conseil municipal
  - Registre en mairie
  - Réunions publiques
  - Communications dans le bulletin municipal
  - Mise à disposition d'éléments d'études
  - Articles dans la presse locale

# Les orientations générales du PADD

## Un projet décliné en 5 axes

1. Renforcer l'attractivité de la commune et notamment du centre-village
2. Poursuivre un développement urbain maîtrisé
3. Valoriser le patrimoine communal
4. Pérenniser les services et équipements publics afin de répondre aux besoins des habitants
5. Un environnement source de richesse mais également de risques

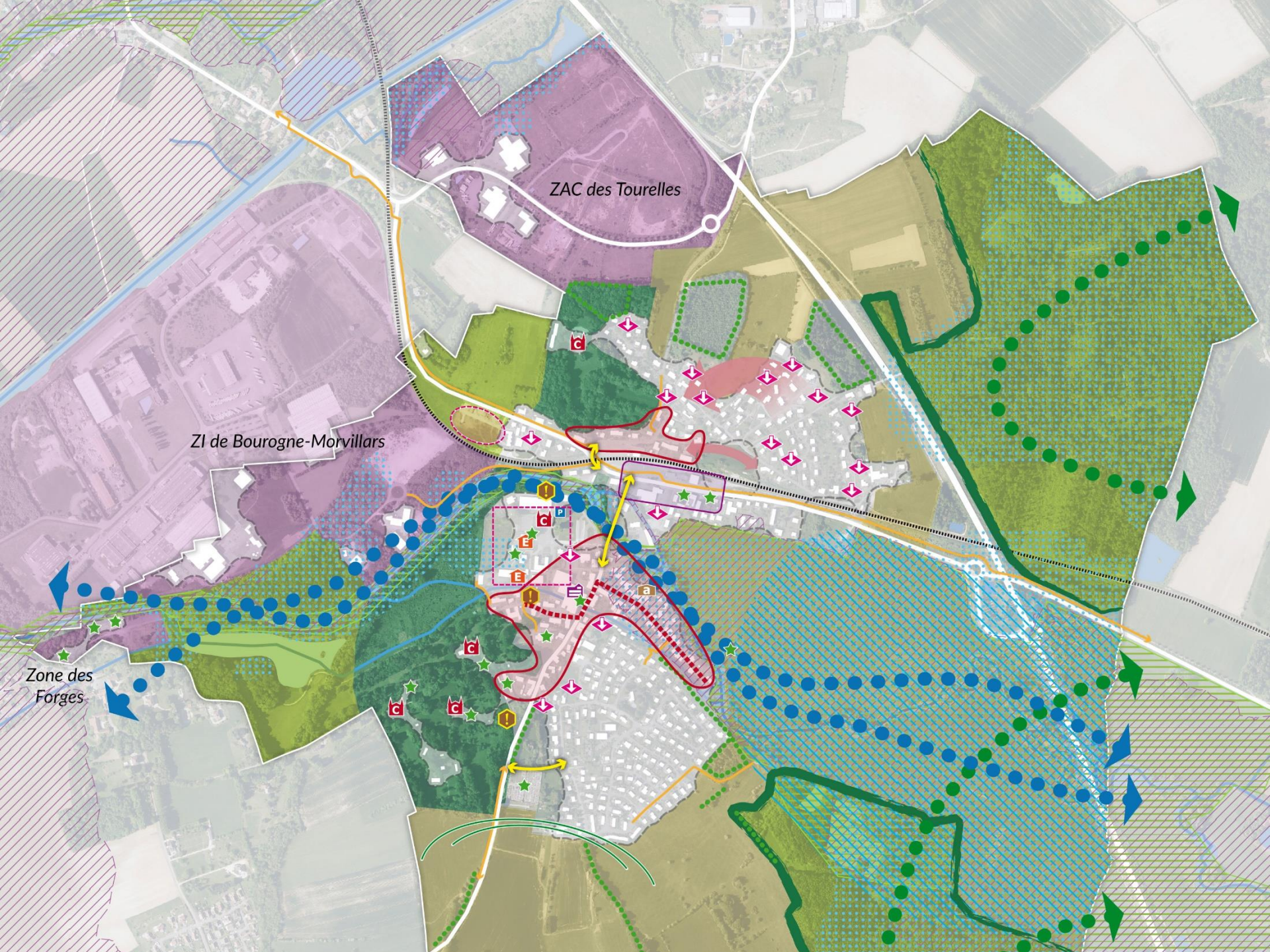


Morvillars  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

0 105 250 500 m



Cartographie : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, octobre 2021  
Sources : SIG AUIB, cadastre © DGI 2021, orthophoto RGE © IGN 2020.



# Perspectives de développement et besoins fonciers

# Définition du projet

- Horizon du projet 2037 (soit projection à 15 ans) : +0,78% / an
- Accueil d'environ 170 habitants supplémentaires
- Besoins en logements : + 60 logements
  - Dont 10% du besoin créé dans le bâti existant
  - Répartition de la typologie : 70% individuel – 30% individuel groupé ou petit collectif
- Besoins fonciers : 3,5 ha
- Réduction de la consommation foncière (prorata 15 ans) : - 67 %
- Densité projetée : environ 17 logements à l'hectare

# Traduction réglementaire et opérationnelle

# Traduction au sein du zonage – les 4 grandes zones

## ■ Les zones urbaines

- **UA**, zone mixte à vocation principale d'habitat, regroupe l'habitat historique de Morvillars
  - Secteur **UAy** spécifique pour l'emprise VMC
- **UH**, zone mixte à vocation principale d'habitat, correspond au tissu urbain plus récent
  - **UHB**, secteur à vocation principale d'activités
  - **UHC**, secteur correspondant au cimetière
  - **UHe**, secteur à vocation d'équipements
- **UY, UYt** : zone à vocation d'activités des secteurs secondaires et tertiaires

## ■ La zone à urbaniser, **1AU**, à vocation principale d'habitat

## ■ La zone agricole, **A**, comprenant :

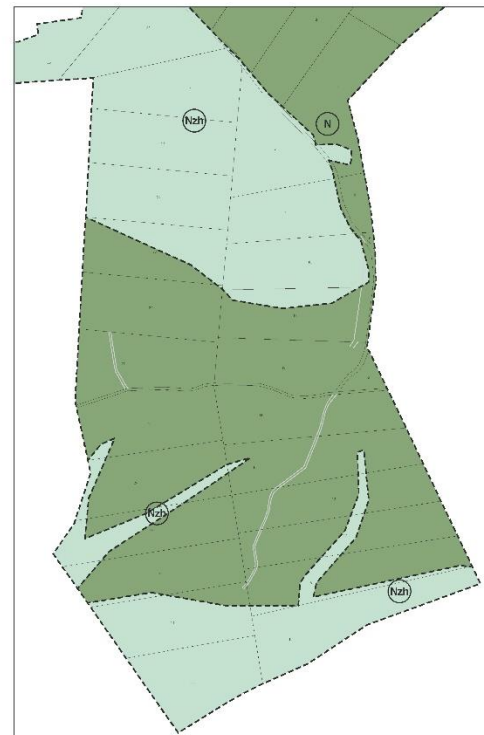
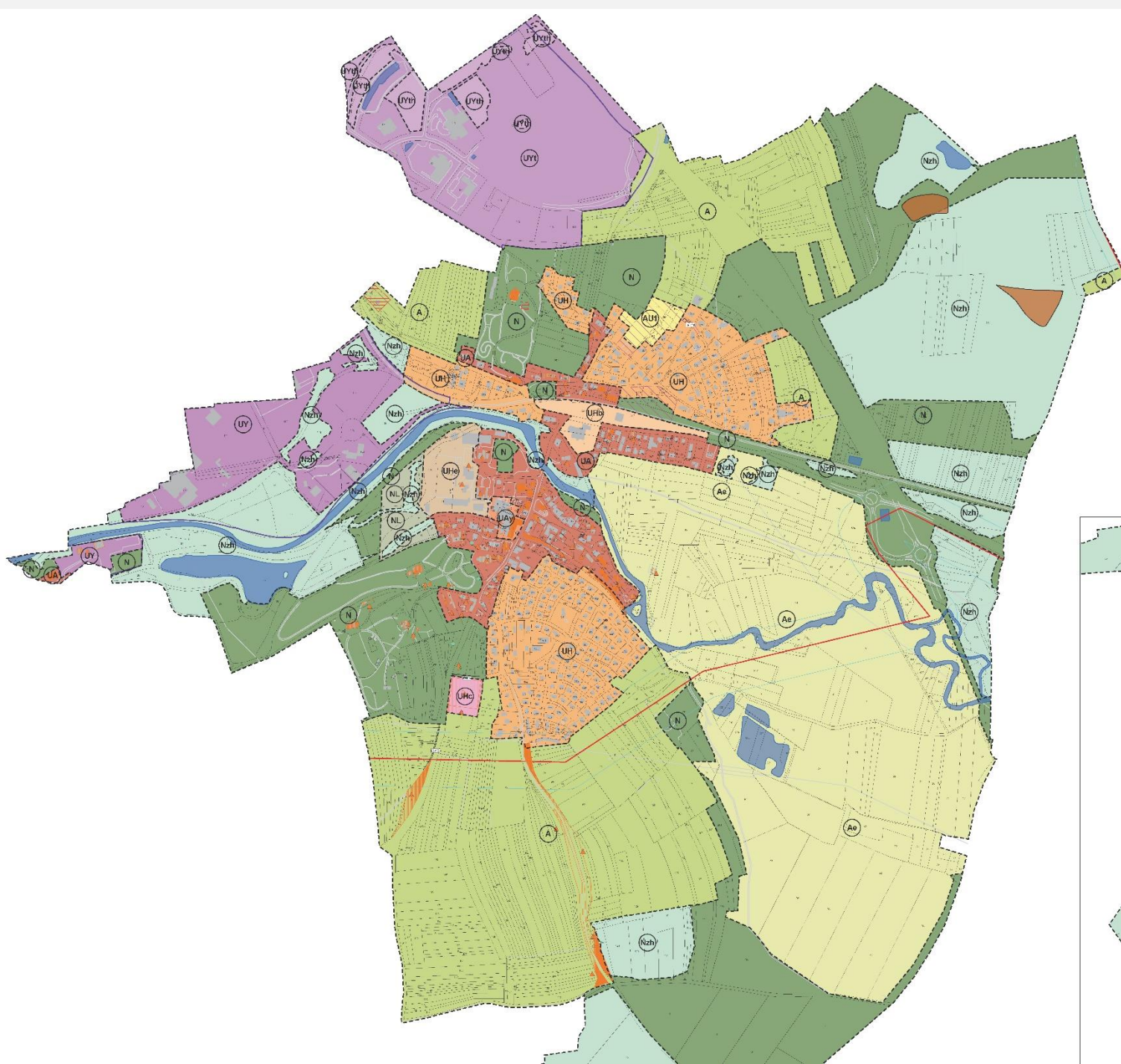
- un secteur **Ae** pour protéger les milieux

## ■ La zone naturelle et forestière, **N**, comprenant des secteurs :

- **NL**, à vocation de loisirs
- **Nzh**, comprenant des zones humides
- **Nf**, pour un projet lié à la production de bois

# Traduction au sein du zonage – les différentes trames

- **Préservation de l'environnement**
  - Protection d'éléments boisés (haies, bosquets) soit au titre du paysage soit au titre des continuités écologiques
- **Protection du patrimoine bâti**
- **Prise en compte du risque**
  - Inondation
  - Technologique
  - Effondrement et cavité
  - Instabilité du sol (anciennes décharges)
  - Canalisations de gaz
- **Évolution limitée des constructions d'habitation existantes en zone A et N**
  - Extensions limitées à 50 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup> pour les annexes
- **Report des périmètres d'OAP**
- **Aménagement opérationnel**
  - 3 Emplacements réservés



# Les principes du règlement



Où puis-je construire ? Et pour quels usages ?



Comment je m'y raccorde ?

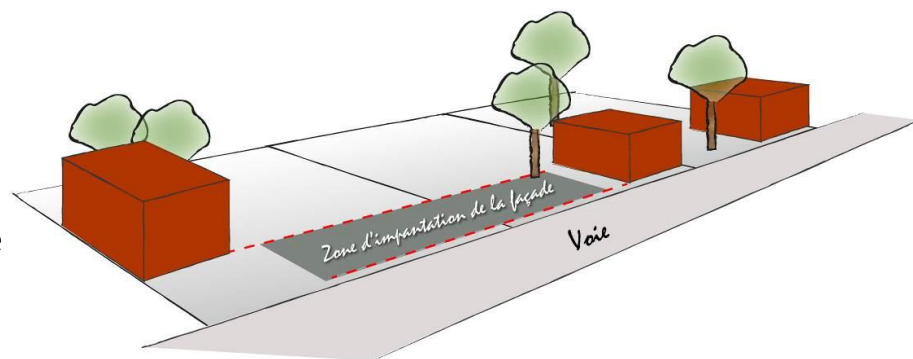
Comment prendre en compte mon environnement ?



# Les grands principes des dispositions réglementaires

## ■ En secteur UA

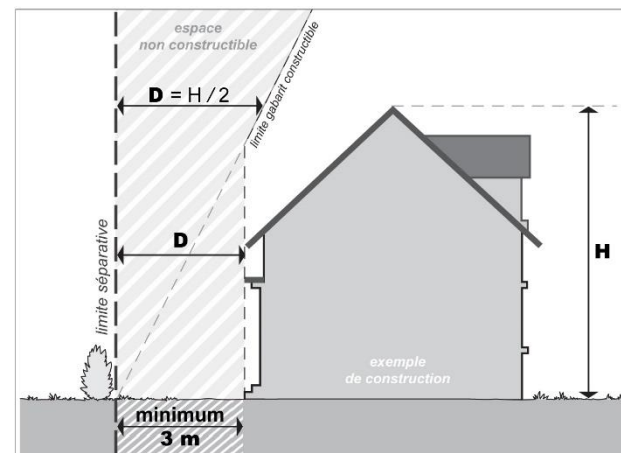
- Mixité des fonctions : accueil d'activités compatibles avec l'habitat (seuil 400 m<sup>2</sup> de SP)
- ICPE interdites
- Annexes :
  - 2 constructions annexes
  - emprise au sol totale max. 50 m<sup>2</sup>
  - Hauteur : 2,5 m à l'égout et 4 m au faîtage
- Implantation :
  - Axe de faîtage parallèle à la voie
  - RD : recul de 4 m, bande d'implantation déterminée par rapport à l'existant par les autres voies
  - En limite séparative ou à au moins 2 m
    - En cas de mur pignon présent en limite sur le fonds voisin, obligation de s'y accoler
- Hauteur : en fonction de la hauteur des constructions riveraines
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
  - Toitures : 2 pans, min. 30°
  - Couleurs des toitures : tons rouges
  - Couleur des façades selon le nuancier
  - ITE interdite en façade
- CBS : 0,3 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre (0,1 pour UAY)



# Les grands principes des dispositions réglementaires

## ■ En secteur UH

- Mixité des fonctions : accueil d'activités compatibles avec l'habitat (seuil 200 m<sup>2</sup> de SP)
- ICPE interdites
- Annexes :
  - 2 constructions annexes
  - Hauteur : 2,5 m à l'égout et 4 m au faîtage
- Implantation :
  - RD : recul de 4 m / autres voies : recul 3 m
  - Par rapport aux limites :
    - $H/2$  min. 3 m ou en limite pour maisons mitoyennes ou présence d'une construction sur le fonds voisin
    - Dans une bande comprise entre 1 et 3 m de la limite : constructions annexes admises
- Hauteur : R+1+C
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
  - Toitures : 2 pans ou 4 pans, min. 30° ; toits plats admis dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction
  - Couleurs des toitures : tons rouges, brun ou anthracite
  - Couleur des façades selon le nuancier
- CBS : 0,4 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre



# Les grands principes des dispositions réglementaires

- En sous-secteur Uhb, ce qui se distingue de la zone UH
  - Mixité des fonctions : accueil d'activités
  - Hauteur : R+1+C ou R+1+A
  - Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
    - Toitures : toits plats ou toits terrasses ou toits à 2 pans min. 30°
    - Couleur des façades
      - selon le nuancier pour les logements
      - en accord avec les constructions voisines pour les activités
  - CBS : 0,3 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre

# Les grands principes des dispositions réglementaires

## ■ En zone 1AU, « Sur le Chêne »

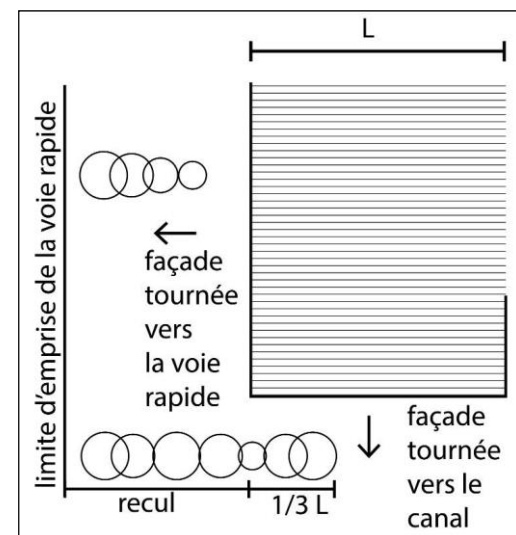
- Mixité des fonctions : accueil d'activités compatibles avec l'habitat (seuil 80 m<sup>2</sup> de SP)
- ICPE interdites
- Annexes :
  - 2 constructions annexes
  - Hauteur : 2,5 m à l'égout et 4 m au faîtage
- Implantation :
  - recul 3 m des voies
  - Par rapport aux limites :
    - H/2 min. 3 m ou en limite pour maisons mitoyennes
    - Dans une bande comprise entre 1 et 3 m de la limite : constructions annexes admises
- Hauteur : R+1+C
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
  - Toitures : 2 pans ou 4 pans, min. 30° ; toits plats admis dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction
  - Couleurs des toitures : tons rouges, brun ou anthracite
  - Couleur des façades selon le nuancier
- CBS : 0,5 dont au moins 0,3 d'espaces de pleine terre



# Les grands principes des dispositions réglementaires

## ■ En secteur UY et Uyt

- Activités autorisées, sous condition d'éviter les nuisances pour l'environnement – ICPE interdites
- Logement de fonction autorisé
- Implantation :
  - 8 m des voies (des reculs plus importants par rapport à la RN 1019)
  - 2 m des limites séparatives
- En UYt : emprise au sol max. 60%
- Hauteur : 12 m (possibilité de déroger pour éléments techniques)
- Aspect extérieur : présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants
- CBS : 0,3 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre
- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
- En UYt, traitement des fonds de parcelles détaillé ainsi que le complexe d'accès



## ■ Les Tourelles



## ■ ZI du Port et site des 'forges'



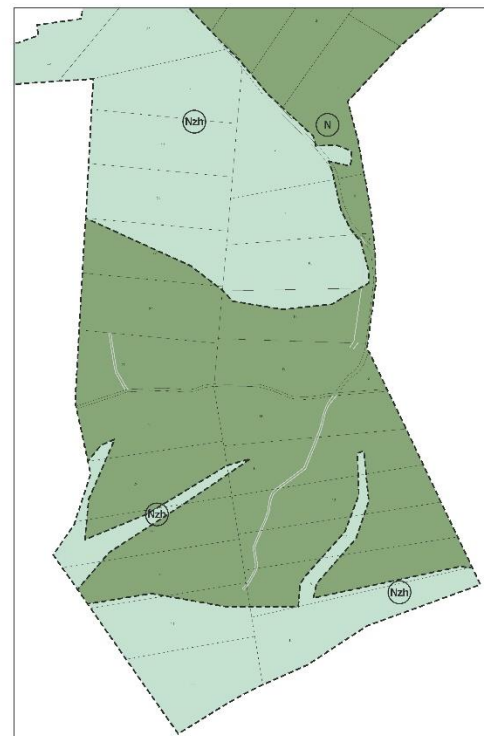
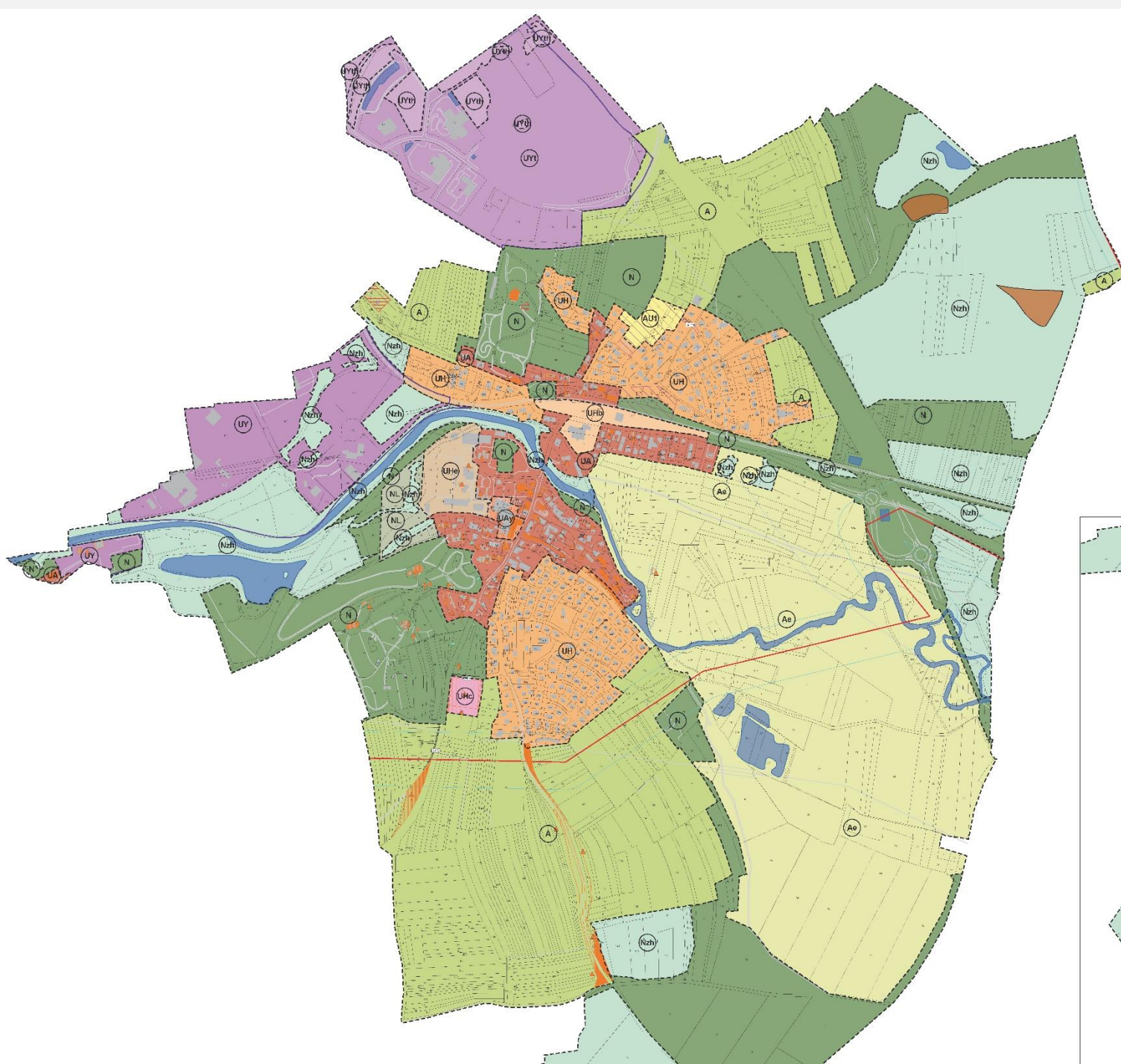
# Les grands principes des dispositions réglementaires

## ■ En zone A, et secteur Ae

- Exploitation forestière et agricole autorisées, sauf en Ae où seules sont autorisées les constructions liées au périmètre de protection de captage
- Possibilité de diversifier l'activité agricole (locaux de vente directe)
- ICPE interdites
- Implantation :
  - Recul de 20 m par rapport aux RD et 5 m des autres voies
  - Limites séparatives
    - À au moins 4 m
    - $R = H$ , min. 10 m ou  $R =$  recul imposé par la réglementation au contact des zones U et AU
- Hauteur : 12 m, sauf pour logement de l'exploitant et locaux de vente (R+1+C)
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
  - Toitures : tons rouges
  - Façade : aspect soigné
  - *Logement et locaux de vente : même règles qu'en UH*

# Les grands principes des dispositions réglementaires

- En zone N, et secteur NL et Nzh
  - Exploitation forestière uniquement
  - ICPE interdites
  - Implantation jusqu'en bord de voie et jusqu'en limite
  - Les constructions doivent garantir une bonne intégration paysagère
  
- En **NL**, aménagements liés aux loisirs
- En **Nzh**, aucune construction, protection stricte



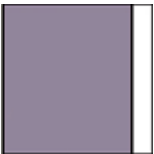
# D'autres éléments portés par le règlement

- **Les clôtures et haies :**
  - **En UA, UH, 1AU**
    - 1,50 m sur rue et 1,80 m en limite séparative
    - À claire-voie, avec un minimum de 50% de vide
    - Haies : essences monospécifiques à feuilles persistantes interdites, si plantation d'essence persistante, max. 30% du linéaire de la haie
  - **En UY :** 2,00 m, tons verts ou anthracites
  - **En UYt :** 1,80 m, grille de clôture simple fil tons verts ou anthracites
- **La problématique du stationnement :**
  - **En UHe, UY, A et N,** le stationnement doit répondre aux besoins

|        | Logement                                                     | Activité autorisée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA, UH | 2 places par logement<br>1 place si création dans l'existant | 1 place par tranche entamée de 50 m² de SP<br>1 place par chambre<br>1 place pour 10 sièges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| UHb    | 1,3 place par logement                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1AU    | 2 places par logement<br>1 place si création dans l'existant | 1 place par tranche entamée de 70 m² de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| UYt    | 1 place par logement de fonction                             | Activités industrielles et artisanales : 3 places pour 4 emplois avec un minimum de 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher<br>Commerces : jusqu'à 50 m² de surface de vente : 2 places minimum, au-delà de 50 m² de surface de vente : 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de vente<br>Bureaux : 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher<br>Hôtel : 3 places pour 4 chambres<br>Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 2 lits |

# Le coefficient de biotope par surface : CBS

$$CBS = \frac{\text{surface ecoamenageable}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$



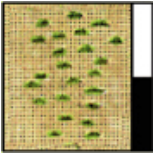
Surfaces imperméables  
0,0



Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit  
0,2



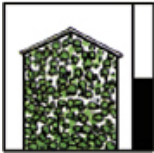
Surfaces semi-perméables  
0,3



Surfaces semi-ouvertes  
0,5



Espaces verts sur dalle  
0,5



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m  
0,5



Planter la toiture  
0,7

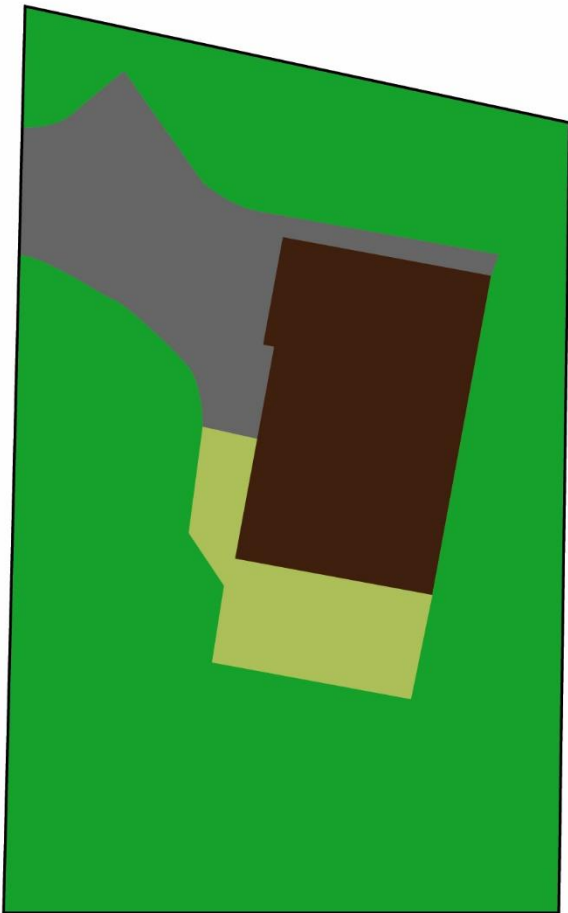


Espaces verts sur dalle  
0,7



Espaces verts en pleine terre  
1,0

# Le coefficient de biotope par surface : CBS

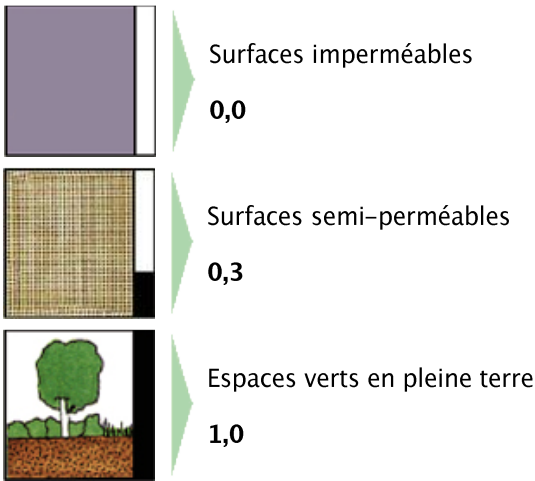


- bâti, surface imperméable
- cour, surface imperméable
- terrasse bois, surface semi-perméable
- jardin, surface perméable

Terrain = 760 m<sup>2</sup>  
Surface imperméable = 208 m<sup>2</sup>  
Surface semi-perméable = 33 m<sup>2</sup>  
Surface perméable = 519 m<sup>2</sup>

$$CBS = \frac{(519 * 1) + (33 * 0,3) + (208 * 0)}{760}$$

**CBS = 0,70**



Avec la création d'un abri de jardin (10 m<sup>2</sup>) et d'une piscine (65 m<sup>2</sup>), le CBS passe à **0,6**

Puis remplacement de la terrasse par une surface imperméable, le CBS passe à **0,58**

1/ Je choisis la teinte du fond de façade

GAMME DES OCRES BEIGES



GAMME DES JAUNES ORANGÉS



GAMME DES ROSES ET ROUGES



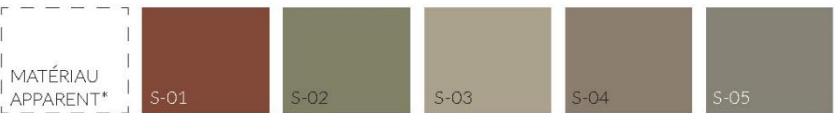
GAMME DES VERTS



GAMME DES GRIS COLORÉS



2/ Je distingue le soubassement



\* Pierre, brique, béton, granito, etc.

3/ Je mets en valeur les modénatures  
(chaînage, encadrement, linteau, bandeau, table, agrafe, etc.)



\* Pierre, brique, béton, bois, etc.

4/ Je complète avec une nuance ponctuelle  
pour les boiseries (porte, fenêtre, volet, etc.) et ferronneries (garde-corps, grille, portail, etc.)



Le respect de ce nuancier est obligatoire pour les édifices situés dans un périmètre de protection autour d'un monument historique.  
Il s'impose également si le document d'urbanisme de votre commune le stipule dans son règlement.

**Avertissement :**  
Les échantillons reproduits ici sont donnés à titre indicatif, le procédé d'impression ne pouvant garantir une fidélité parfaite aux couleurs préconisées. Seules les références permettent d'obtenir les nuances réelles dont on cherchera à s'approcher le plus possible.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

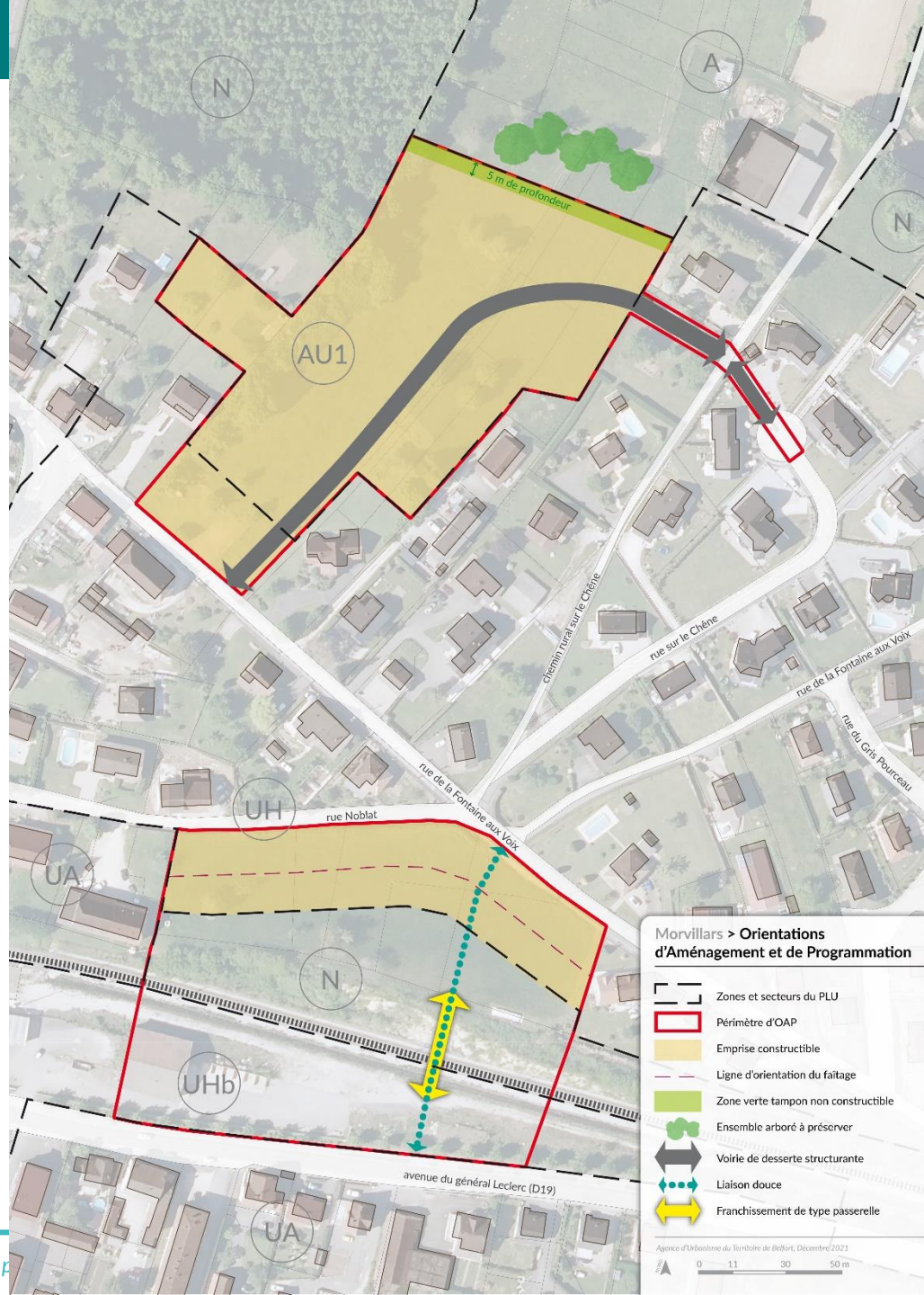
# Principes

## ■ Pour la zone 1AU

- Desserte par voie partagée, permettant un bouclage entre la rue de la Fontaine aux Voies et la rue sur le Chêne
- Bande de 5 m réservé aux espaces verts en limite nord de la zone

## ■ Pour la zone UH

- Respecter une orientation du faîtage principal parallèle à la voie
- Anticiper une future liaison douce avec le cœur de Morvillars



**Merci de votre attention**