

Commune de Cravanche

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Avis des services



OCTOBRE 2019





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Nicolas GUILLEMONT
Téléphone : 03 80 78 71 90
Courriel : n.guillemont@inao.gouv.fr

N/Réf : CM/BG//NG/NS - 19-291
V/Réf : Délibération en date du 24 juin 2019

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de CRAVANCHE (90)

Madame le Maire
Mairie de Cravanche
2, rue Pierre et Marie-Curie
90300 CRAVANCHE

Quetigny, le 11 juillet 2019

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 5 juillet 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU de la commune citée en objet.

La commune de Cravanche est comprise dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Munster".

Elle appartient également aux aires de production des Indications géographiques Protégées (IGP) "Emmental Français Est-Central", "Gruyère", "Porc de Franche-Comté", "Saucisse de Montbéliard", "Saucisse de Morteau ou Jésus de Morteau" et à celle de l'IGP viticole "Franche-Comté".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune se fixe comme objectif d'accueillir 148 habitants supplémentaires. Cela porterait la population à 2100 habitants à l'horizon 2030 et correspondrait à un taux de croissance annuel de 0.4% par an. Cet objectif se base sur un scénario de croissance modérée correspondant à celui observé sur les communes de la première couronne de la communauté d'agglomération de Belfort.

Pour accueillir cette population, en tenant compte du desserrement des ménages, 83 logements seront nécessaires. En raison de la volonté communale de ne pas développer l'urbanisation à vocation d'habitat en dehors de son emprise urbaine actuelle, les besoins en logement se traduiront par un effort de densification et de renouvellement urbain.

Aucune extension des zones économiques n'est prévue.

Les espaces non bâtis identifiés au sein de l'emprise urbaine ainsi que des secteurs concernés par une mutation du foncier suffisent au développement de l'habitat. Le projet n'induit donc aucune consommation d'espace en extension.

Dans ce contexte, l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'a aucun impact en terme de consommation d'espace sur les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) concernés.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice,
Et par délégation,
Christèle MERCIER

Copie : DDT 90



Agence territoriale
Nord Franche-Comté
Service Forêt

Destinataire :
Evelyne CALOPRISCO-CHAGNOT
Mairie de Cravanche
2, rue Pierre et Marie Curie
90300 Cravanche

Belfort, le 24 juillet 2019

Affaire suivie par : Stefan SCHNEIDER

Téléphone : 03 84 90 30 92

Courriel : stefan.schneider-02@onf.fr

2, Pl de la Révolution Française
B.P. 279
90005 Belfort Cedex
Tél. : 03.84.90.30.90

N. Réf : SS/2019/02

Objet : Avis ONF sur l'Arrêt du PLU de Cravanche

Madame le Maire,

Par courrier électronique datant du 8 juillet 2019 vous sollicitez l'avis de l'ONF sur le PLU de la commune de Cravanche arrêté. Ci-après notre remarque :

Concernant le règlement des différentes zones, nous préconisons de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux nouvelles constructions de 30 mètres de largeur en limite de forêt.

En effet, l'urbanisation à proximité de la forêt (zones classées N) engendre souvent des problèmes liés à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles qu'il convient d'intégrer en amont des projets de constructions. Ce recul s'avère notamment nécessaire pour les zones UB, Nj et A.

~~Nous vous recommandons de reprendre par exemple une formulation comme suit :~~
« L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'espace forestier classé en N. ») et de l'appliquer notamment pour les zones UB, Nj et A.

Merci de veiller que cette distance de 30 mètres entre nouveaux bâtiments et forêt s'appliquera également pour les forêts en dehors du périmètre du PLU de Cravanche, notamment pour la forêt communale de Belfort au nord et au sud du territoire communal (les zones UCa et UB de Cravanche sont concernées).

Le responsable du Service Forêt



Stefan SCHNEIDER

Copie : Triage + RUT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DU TERRITOIRE DE BELFORT



Direction départementale des territoires

Belfort, le 11 SEP. 2019

Service habitat urbanisme
Cellule urbanisme planification

La préfète du Territoire de Belfort

à

Madame le maire de Cravanche

Affaire suivie par : Aurélien COLLE
Tél : 03 84 58 86 72
Courriel : aurelien.colle@territoire-de-belfort.gouv.fr

Objet : Avis sur le plan local d'urbanisme de Cravanche.
P.J. : Détail de l'avis de l'État.
Plan des servitudes d'utilité publique actualisé au 6 février 2019.

Par délibération du 24 juin 2019, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce document pour avis le 3 juillet 2019.

Le projet communal présenté répond globalement aux différents objectifs fixés par la loi, en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, de mixité et de diversité de l'habitat, de prise en compte des risques et de protection de la biodiversité.

Je tiens plus particulièrement à saluer la qualité de ce document d'urbanisme en ce qui concerne les réflexions sur la densification du bâti dans l'emprise urbaine et la recherche de solutions alternatives à l'extension urbaine. Votre collectivité affiche très clairement sa volonté de se développer tout en limitant l'extension de son urbanisation.

En conséquence, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de votre commune.

Je vous invite toutefois à intégrer dans votre document d'urbanisme les différentes propositions et demandes de modifications et d'ajouts mentionnés dans le détail de l'avis de l'État communiqué en pièce jointe. J'attire plus particulièrement votre attention sur les deux points suivants :

- l'inventaire des zones humides mérite d'être complété. Dans le cas contraire, des expertises complémentaires de zones humides pourront être demandées préalablement à l'urbanisation de certaines parcelles situées en zone U,
- le règlement écrit de la zone UB devra être complété en ce qui concerne les critères d'inconstructibilité liés à la présence d'une canalisation de gaz.

Par ailleurs, le PLU approuvé, numérisé au standard CNIG, devra être mis en ligne, de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme et transmis au service de l'État.

Vous trouverez dans les pages suivantes le détail de l'avis de l'État. Le service habitat et urbanisme de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien à vous,

La préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
la Secrétaire Générale,

Elise DABOUIS





PRÉFÈTE DU TERRITOIRE DE BELFORT

Direction
départementale
des territoires

Détail de l'avis de l'État sur le plan local d'urbanisme de Cravanche arrêté par le conseil municipal le 24 juin 2019

Service
habitat urbanisme

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cravanche a été prescrite par délibération du 23 septembre 2013.

Cellule
urbanisme planification

Cette révision du plan d'occupation des sols porte sur l'ensemble du territoire communal et a pour objectif d'établir un PLU qui réponde aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Elle envisage une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal. Il s'agit également d'intégrer l'aspect environnemental dans le cadre de la préservation de la biodiversité et des espèces.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu le 27 septembre 2016. Une nouvelle présentation a été effectuée le 11 décembre 2017 suite à des modifications.

Le projet de ce document d'urbanisme est élaboré à l'horizon 2030.

Les services de l'État ont été régulièrement associés à la procédure.

1 - Démographie et consommation d'espace

Les données démographiques indiquent une population de 1 952 habitants en 2015, avec une évolution positive et relativement stable depuis plusieurs années. L'un des objectifs communaux est d'accueillir 148 habitants supplémentaires, ce qui porterait la population à 2 100 habitants en 2030. Ce taux de croissance annuel de 0,4 % correspond à celui relevé sur les communes de la première couronne de grand Belfort communauté d'agglomération (GBCA). Pour mémoire, entre 1999 et 2015, la croissance de la population de Cravanche était plus ou moins identique, soit 0,49 % par an et 146 habitants supplémentaires.

Sur la période 2008 - 2017, 0,9 hectare d'espaces naturels et forestiers ont été artificialisés, soit 0,7 % du territoire communal. L'artificialisation a été majoritairement réalisée dans les zones urbaines (U) : sur les 0,9 hectare, un comblement de « dents creuses » a eu lieu à hauteur de 0,8 hectare. L'essentiel de cette artificialisation était à destination de l'habitat : 26 logements ont été construits, dont 21 appartements issus de l'opération Néolia « Les Terrasses du Salbert ». Cela représente une densité d'environ 30 logements par hectare. A titre de comparaison, la période comprise entre 2002 - 2014 a connu une artificialisation plus importante : 4,3 hectares, dont 3,4 hectares hors emprise urbaine. Les potentialités d'extension urbaine sont désormais limitées.

Le dossier de PLU évalue un besoin de création de 83 logements afin d'accueillir 148 nouveaux habitants, tout en tenant compte du desserrement des ménages. Le besoin en foncier s'élève à 3,1 hectares : 2,4 hectares d'espaces non

8, place de la Révolution
Française
B.P. 605
90020 Belfort cedex
Téléphone :
03 84 58 86 00
Courriel :
ddt@territoire-de-
belfort.gouv.fr

bâties identifiées dans l'emprise urbaine et 0,7 hectare de secteurs visés par une mutation du foncier, ce qui correspond à une densité d'environ 27 logements par hectare. L'effort de densification se poursuit donc.

Les espaces non bâtis identifiés dans l'emprise urbaine (2,4 hectares), ainsi que les secteurs visés par une mutation du foncier (0,7 hectare), se révèlent suffisants pour créer ces logements et accueillir les nouveaux habitants. Le projet de PLU ne prévoit donc aucune consommation d'espace en extension et privilégie le renouvellement urbain.

2 - Habitat

Cravanche fait partie des communes de la première couronne de Belfort et est identifiée comme un pôle au sens du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort. A ce titre, pour les zones d'urbanisation immédiate externe à l'emprise urbaine, la superficie maximale à respecter à l'horizon de 10 ans est de 9 hectares. De plus, le SCoT prévoit pour la première couronne un besoin de 100 logements par an. Au prorata du poids de Cravanche (population et parc de logements existants), cela correspond à 8,5 logements par an.

Par ailleurs, le plan local de l'habitat (PLH) de GBCA 2016 - 2021, modifié le 6 décembre 2018, prévoit, pour la commune de Cravanche, un besoin de 7 logements par an.

Le projet de PLU vise la création de 83 logements à l'horizon 2030. La répartition de la typologie de l'habitat serait par ailleurs la suivante : 20 % d'individuel, 25 % d'individuel groupé et 55 % de petit collectif. **Avec la création de 7,5 logements par an, le scénario choisi du besoin en logements semble approprié.** Ce scénario résulte d'une estimation de la croissance démographique raisonnable, calée sur la tendance 1999 – 2015 et sur des projections d'indicateurs pertinents tels que la vacance de logements et le taux de desserrement des ménages.

Les compatibilités avec le SCoT et le PLH de GBCA sont donc assurées.

En ce qui concerne les logements locatifs sociaux (LLS), Cravanche n'est pas soumise à la loi solidarité et renouvellement urbain. Il convient de noter qu'elle dispose déjà d'un parc de logements sociaux suffisant qui représente 20 % de ses résidences principales. Pour autant, la pression sur la demande reste relativement élevée. En effet, le taux de pression (i.e. le nombre de demandes de logements en cours rapporté au nombre d'attributions) est égal à 3,5. Or, ce taux est considéré comme élevé lorsqu'il dépasse 3. Ce taux doit cependant être relativisé dans la mesure où 67 % de ces sollicitations proviennent de ménages déjà locataires de LLS.

En outre, l'association départementale d'insertion des jeunes (ADIJ) a déplacé ses activités et a libéré du foncier et des locaux en centre-ville. La commune a fait l'acquisition de cet espace afin de développer des logements mixtes pour l'accueil de jeunes ménages et de personnes seules et/ou âgées. Ce projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'objectif est d'accueillir environ 25 logements et la densité sera comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare. Porté par le bailleur social Territoire Habitat, ce projet de construction de logements individuels pour les seniors est adapté et répond à une forte demande des plus de 65 ans mise en évidence par les statistiques du système national d'enregistrement (SNE).

En termes de mixité sociale et de diversité du bâti, le PADD et l'OAP révèlent ainsi une volonté manifeste de la commune de diversifier le type d'habitat et d'accueillir des jeunes ménages, ainsi que des personnes seules ou âgées.

3 - Développement économique

La commune de Cravanche présente une forte attractivité résidentielle du fait de sa situation géographique à proximité immédiate de la ville de Belfort. Son bassin d'emploi reste toutefois fragile (Alstom, GE et site Techn'Hom).

Plus précisément, le Techn'Hom 5 est situé au centre-ville et comporte 500 salariés sur 10 hectares. Cette proximité entre le logement et l'emploi permet notamment de limiter les déplacements automobiles.

Trois autres zones à vocation d'activités sont implantées sur le territoire communal. Parmi ces trois zones, la zone Aristide Briand est actuellement inoccupée et majoritairement boisée. La question de son devenir reste posée.

En ce qui concerne les services à la population, il est recensé :

- un groupe scolaire, par ailleurs équipé d'une garderie et d'une cantine ;
- un établissement ou service d'aide par le travail qui emploie une trentaine de personnes ;
- des services de santé (3 médecins, 1 pharmacie, 1 dentiste et plusieurs infirmières) ;
- des commerces de proximité localisés rue des Commandos d'Afrique (une boulangerie, la Poste, un tabac-presse, un bar et un salon de coiffure).

Toutefois, aucun commerce d'alimentation ne se trouve à Cravanche. Les plus proches se situent dans le quartier Jean Jaurès de Belfort ou à Valdoie. Cet éloignement nécessite des déplacements en voiture ou en transports en commun.

Les élus souhaitent préserver le site Tech'Hom 5, tout en développant le secteur tertiaire, ainsi que les services et les équipements à destination de la population.

4 - Protection des milieux naturels et de la biodiversité

Aucune zone humide n'est recensée par l'inventaire de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Toutefois, ce recensement ne présente pas un caractère exhaustif et ne porte que sur les zones d'une superficie supérieure à 1 hectare. Il est donc nécessaire de procéder à un repérage des zones humides de dimension inférieure à 1 hectare aux abords des secteurs urbanisés ou urbanisables.

De ce fait, le bureau d'études Ecoscop a mené des expertises d'existence de zones humides sur deux secteurs : d'une part sur une parcelle communale, comprenant également une décharge, et, d'autre part, sur un site localisé dans le tissu urbain. **Ces deux expertises ont conclu à l'absence de zone humide sur ces deux sites.** Le premier secteur, correspondant au boisement communal et à la décharge, est classé en zone naturelle (N). Les équipements liés à l'activité forestière ou d'intérêt public y sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels. Pour le second secteur, l'absence de zones humides permet son classement en parcelle constructible en compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Il convient de noter que d'autres parcelles situées en zone U n'ont pas été expertisées en dépit de leur superficie importante. Un diagnostic complémentaire pourra alors être demandé afin de ne pas bloquer l'urbanisation de ces parcelles.

L'opération de recensement des écoulements diligentée par les services de la direction départementale des territoires n'a identifié que deux cours d'eau, lesquels sont déjà busés et modifiés en secteur urbain. Le cours d'eau traversant les jardins

ouvriers bénéficie de la préservation d'une haie en éléments du paysage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La création d'étangs est interdite par le règlement d'urbanisme sur le ban de la commune. Ce choix permet de maintenir la qualité et la quantité d'eau disponible pour les masses d'eau et d'éviter les prélèvements sur les cours d'eau.

La commune n'est concernée, ni par un site Natura 2000, ni par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Il convient de préciser que la grotte de Cravanche est effectivement une ZNIEFF de type 1, mais située à proximité sur le ban communal de Belfort. De même, aucun réservoir de biodiversité n'est identifié par le schéma régional de cohérence écologique.

La forêt de Cravanche s'inscrit dans la trame verte identifiée dans le cadre des travaux du SCoT, pour laquelle est prescrit le maintien du continuum forestier et la réduction du risque de collision routière avec la faune. La préservation des continuités écologiques est une orientation du PADD qui trouve son application dans le règlement. En effet, les milieux à enjeux écologiques identifiés sont préservés par :

- un classement en zone naturelle des espaces boisés ;
- une identification en tant que secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme de haies, bosquets et les secteurs de vergers en lisière du Mont ;
- une identification au zonage du corridor écologique de la forêt du Salbert et du Mont au titre de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU de Cravanche aura donc un impact faible sur les milieux naturels et la biodiversité. Le PADD affiche par ailleurs la volonté de se développer en limitant l'extension de l'urbanisation et en garantissant ainsi la protection durable de l'environnement naturel.

5 - Prévention des risques naturels et des nuisances

L'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des voies qui s'applique sur le territoire de la commune de Cravanche est bien intégré aux annexes informatives. Il en est de même en ce qui concerne les documents graphiques.

L'aléa affaissement-effondrement est correctement pris en compte, tant dans le plan de zonage que dans le règlement et ses annexes réglementaires. De même, l'aléa glissement de terrain et l'aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles sont également présentés en annexes réglementaires et en annexes informatives.

L'ensemble des risques naturels et des nuisances présent sur la commune de Cravanche est donc bien mentionné dans les différentes pièces du PLU. **Il serait toutefois souhaitable d'ajouter en annexes informatives les fiches produites par le Cerema précisant le fonctionnement et les conséquences de ces phénomènes.**

En ce qui concerne les risques technologiques, et conformément aux dispositions de l'article R. 151-34 1^{er} du code de l'urbanisme, le secteur UB est concerné par un périmètre de constructibilité limitée du fait de la présence d'une canalisation de gaz. L'article précité précise que sont : « *soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ». **Il est alors nécessaire de préciser dans le règlement écrit de la zone UB en quoi consistent ces conditions spéciales.**

De même, **le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) figurant dans les annexes réglementaires n'est pas à jour**. En effet, un faisceau hertzien de type PT2 allant de l'antenne du Salbert à la tour de la caisse primaire d'assurance maladie de Belfort ne doit plus être reporté sur la carte précitée en raison de sa suppression. Je vous invite donc à annexer le plan actualisé au 6 février 2019 et joint à la présente notice.

6 - Agriculture

L'activité agricole de Cravanche est très marginale. Plus aucun siège d'exploitation agricole ne s'est implanté dans cette commune, et ce depuis plusieurs années. Un seul îlot agricole d'une superficie de 2,8 hectares est exploité en prairie permanente par une exploitation agricole de la Haute-Saône. Cet îlot, situé en limite est du territoire communal et éloigné de la zone urbaine, présente une bonne valeur agro-pédologique selon l'atlas de la valeur des terres agricoles. Le projet de PLU n'a pas d'impact sur cette activité agricole.

D'autres terres agricoles sont présentes sur le territoire communal. Il s'agit des jardins ouvriers d'une superficie de 4 hectares situés en périphérie est de la zone urbaine. Le projet de PLU n'a également aucune incidence sur ces activités agricoles. La volonté communale est de préserver ces parcelles de jardins à destination de la population.

En ce sens, en zone naturelle et forestière (N), un sous-secteur Nj, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sera dédié à ces jardins ouvriers. Le règlement écrit n'y autorisera que les constructions de faible importance, à raison d'un abri par lot de jardin. La surface de plancher n'excédera pas 10 m² et la hauteur maximale sera limitée à 3 mètres.

Le projet de PLU de la commune de Cravanche n'aura donc pas d'impact sur le foncier agricole.

7 - Mobilité et déplacements

Le projet de PLU analyse correctement les enjeux liés aux déplacements dans son diagnostic. **Les projets de liaisons douces, et notamment cyclistes, auraient toutefois pu être mieux qualifiés en étant représentés sur les schémas figurant dans le PADD.**

De même, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, **le rapport de présentation doit procéder à un inventaire quantitatif des places de stationnement, que ce soit pour les véhicules thermiques, électriques et hybrides rechargeables, ainsi que pour les vélos. Or, ce recensement est manquant.**

Il est également à noter que les arrêts de bus ne figurent pas sur les plans de zonage alors que cela est prescrit par le SCoT du Territoire de Belfort.

8 - Préservation et mise en valeur du patrimoine

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations et remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En ce qui concerne le paysage bâti diversifié, les entités urbaines repérées dans le diagnostic communal pourraient être localisées sur une carte.

Le rapport de présentation mentionne les entités urbaines repérées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'ancienne mairie-école et le domaine de l'Etang ne figurent pas sur la carte de la page 21. Les fiches techniques de la cité ouvrière du Salbert et du domaine du Salbert pourraient être reconduites pour le domaine de l'Etang. La carte de localisation du patrimoine bâti et non bâti mériterait d'être plus grande pour une plus grande lisibilité et un meilleur accès aux informations. De ce fait, la localisation exacte des éléments de patrimoine n'est pas évidente. Par ailleurs, l'ancienne maison agricole située au 17 rue des Commandos d'Afrique mériterait d'être recensée pour sa partie habitation. Elle n'a pas été restaurée, ce qui lui confère un intérêt architectural certain (exception faite de la partie récente accolée).

Dans le titre I du règlement – « Liste des sites et prescriptions », il serait intéressant de modifier ou ajouter les éléments suivants :

- ancienne mairie-école A2 : ce bâtiment étant à proximité immédiate du bâtiment A1, il serait souhaitable que les fenêtres de toit soient également interdites sur le pan de toiture donnant sur la rue et la porte d'entrée en façade conservée.
- villa rue Berly : il est indiqué que les volets battants, les lambrequins et le garde-corps sont conservés. Or, ceux-ci ont été supprimés par des volets roulants et un garde-corps moderne. Il serait préférable d'annoter qu'ils seront restitués lors de prochains travaux de restauration. Par ailleurs, il existe une frise en bois à l'égout du toit qu'il conviendrait de conserver.
- ancienne maison agricole C1 : il conviendrait de restituer la porte de grange cintrée.
- ancienne maison agricole C2 : il serait utile d'ajouter la porte d'entrée en bois.
- l'ancienne maison agricole située au 17 rue des Commandos d'Afrique n'est pas identifiée dans le tableau.

De même, dans le règlement écrit, il n'est pas mentionné de règles à appliquer pour l'isolation par l'extérieur des façades et des toitures. Il serait souhaitable de rédiger un article pour les maisons anciennes, ainsi que pour les cités ouvrières et le domaine du Salbert.

Il est également proposé dans le règlement les modifications suivantes :

- les systèmes de climatisation habillés devraient être posés au sol ou sur une terrasse.
- pour les capteurs solaires, afin d'obtenir une intégration des panneaux et ne pas avoir une grande masse noire sur la toiture, la modification suivante pourrait être apportée : « *Ils sont disposés en un ensemble d'un seul tenant en formant une seule ligne à l'égout du toit en préservant trois rangées de tuiles en partie basse du toit* ».
- l'isolation des façades par l'extérieur devrait être interdite sur les bâtiments construits avant 1950 pour les raisons suivantes : la pose d'une isolation thermique par l'extérieur tend à dénaturer et à banaliser l'architecture sur

laquelle elle s'applique. Elle donne un aspect raide au bâti ancien et entraîne la disparition de tous les éléments de modénatures (encadrements, chaînages, corniches, bandeaux...). De plus, selon le type de maçonneries (pierre, briques, moellons...), la pose d'une isolation thermique par l'extérieur empêche les échanges hygrométriques. Cela peut générer des pathologies : augmentation de l'humidité à l'intérieur, moisissures, altérations des maçonneries et problèmes structurels.

- en ce qui concerne l'isolation des toitures, la pose d'une isolation extérieure sur les chevrons modifie la silhouette de la toiture et confère un aspect disproportionné aux rives. L'isolation sur les chevrons devrait être interdite sur tous les bâtiments anciens. Seule la pose entre et/ou sous les chevrons peut être acceptée.

9 - Forêt

En ce qui concerne le règlement des différentes zones, **il est préconisé de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux nouvelles constructions de 30 mètres de largeur en limite de forêt.**

En effet, l'urbanisation à proximité de la forêt engendre souvent des problèmes liés à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles qu'il convient donc d'intégrer en amont des projets de constructions. Ce recul s'avère plus particulièrement nécessaire pour les zones UB, Nj et A.

La commune de Cravanche est par ailleurs couverte par le schéma directeur de desserte forestière de la Vaivre approuvé le 4 avril 2008. Dans ce schéma, est identifiée une place de dépôt à créer pour faciliter l'exploitation des bois. **Le rapport de présentation n'en fait toutefois pas mention.**

10 - Approvisionnement en eau potable

La commune de Cravanche ne supporte aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage.

Le SCoT prévoit que les documents d'urbanisme vérifient les capacités de satisfaction du besoin en eau pour assurer l'alimentation du développement de l'urbanisation à court et long terme (cf. l'orientation 5-2). **Si le rapport de présentation mentionne effectivement un diagnostic de l'état actuel de la ressource en eau, il ne propose pas de véritable analyse à court et long terme.**

11 - Collecte et traitement des eaux usées et pluviales

La commune de Cravanche est raccordée à la station d'épuration de Belfort qui a une capacité de traitement de 110 000 équivalent-habitants et permettra donc d'assurer dans de bonnes conditions la collecte et le traitement des eaux usées supplémentaires générées par le PLU.

La commune de Cravanche fait partie de GBCA, qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées. Elle dispose d'un système d'assainissement collectif. Le secteur du Clos de la Source dispose par ailleurs d'une gestion alternative des eaux pluviales en extérieur.

Conformément à l'orientation fondamentale n°5 du SDAGE, il convient de s'assurer de la cohérence entre les zones d'assainissement collectif ou non collectif et les zones constructibles délimitées par le document d'urbanisme.

Le cas échéant, pour s'assurer de cette cohérence, le zonage d'assainissement établi en 2006 devra être révisé par GBCA et joint au dossier de PLU approuvé. Ce zonage doit délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où les collectivités sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si les collectivités le décident, leur entretien ;

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

commune de Cravanche

plan local d'urbanisme (PLU)

servitudes d'utilité publique (SUP)

Direction Départementale
des Territoires du
Territoire de Belfort



établi le
06/02/2019

échelle 1/5 000

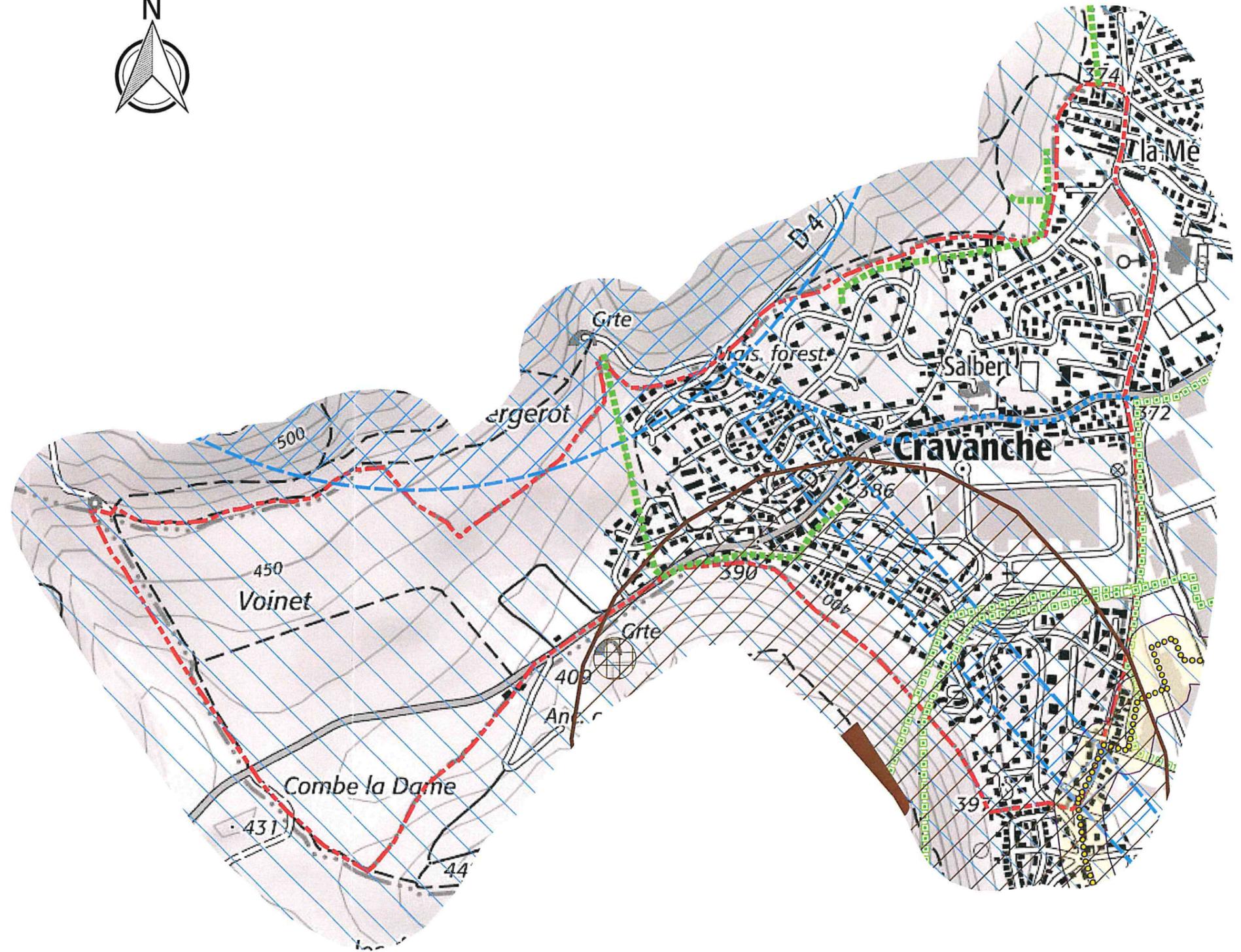
©IGN-SCAN 25© 2010
CARTE DDT 90
copie et reproduction interdites

Service Habitat et Urbanisme - Cellule UP
8 Place de la Révolution Française
BP 605 - 90020 Belfort cedex
téléphone 03 84 58 86 00 - télécopie 03 84 58 86 99

Légende

	A4		AR6		I3		PT1
	A5		AS1		I3		PT1
	A7		AS1		I4A		PT2
	AC1		EL3		I4B		PT2
	AC1		EL7		Int1		PT3
	AC1		I1		JS1		T1
	AC2		I1		PM1		T5
	AC3		I1B		PM2		Limite de commune
	AR5		I1B		PM3		

NOTA : Le tableau des Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du Sol est constitué par :
Le présent document graphique
La liste des servitudes
Ces deux pièces sont indissociables.



Siège Social

130 bis rue de Belfort – BP 939
25021 BESANCON Cedex
Tél : 03 81 65 52 52
Fax : 03 81 65 52 78

Antenne Belfortaine

JONXION 1
La Tour
1 Avenue de la Gare TGV
90400 MEROUX-MOVAL
Tél : 03 84 46 61 50
Fax : 03 84 22 28 08

N. réf : LM-LL/2019-169

Affaire suivie par

Lysiane MOINAT

Madame le Maire

MAIRIE

2 Rue Pierre et Marie Curie
90300 CRAVANCHE

Meroux-Moval, le 19 septembre 2019

Madame le Maire,

Vous nous avez transmis, le 8 juillet 2019, le projet de PLU arrêté de votre commune.

Notre avis sur votre projet est favorable.

Nous vous proposons de tenir compte des remarques suivantes relatives au règlement de la zone Agricole.

Les constructions forestières ne sont pas autorisées en zone agricole. Cette sous destination serait à rajouter dans les constructions interdites, de même que les bureaux non liés à une activité agricole.

Il est peu probable qu'une construction agricole s'implante sur votre commune. Toutefois, dans cette éventualité, la limitation de hauteur à 6 mètres paraît faible.

Les autres éléments du dossier n'appellent pas de remarque de notre part.

Nous vous remercions de prendre en compte nos remarques, et vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Pour le Président de la
Chambre Interdépartementale d'Agriculture,
Le 1er Vice-Président Délégué**



Georges FLOTAT



PRÉFÈTE DU TERRITOIRE DE BELFORT

Direction départementale des territoires

Belfort, le 25 septembre 2019

Service économie agricole et agro-écologie
Affaire suivie par : Pierre CADARIO
Tél : 03 84 58 86 07

Madame le Maire

Courriel : pierre.cadario@territoire-de-belfort.gouv.fr

2 rue Pierre et Marie Curie
90 300 CRAVANCHE

Objet : Avis de la CDPENAF- PLU CRAVANCHE

Madame le maire,

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est auto-saisie le 5 juillet 2019 sur votre projet arrêté de PLU. Celui-ci a été examiné lors des séances du 12 septembre 2019 et 25 septembre 2019.

Considérant l'avis de la CDPENAF du 25 septembre 2019 qui a validé l'avis du groupe de travail de la CDPENAF du 12 septembre 2019 n'ayant pas atteint le quorum ;

Considérant les objectifs de modération de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Considérant les efforts de densification du bâti dans l'emprise urbaine et la recherche de solutions alternatives à l'extension urbaine ;

La commission émet un avis FAVORABLE sur l'opportunité du projet au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières.

Concernant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone naturelle N, sous secteur Nj du projet de PLU arrêté pour permettre l'aménagement d'abris de jardins à raison d'un abri (10 m² maxi sur une hauteur de 3 mètres) par lot ;

La commission émet un avis FAVORABLE pour la création d'un STECAL.

Je vous rappelle que l'avis de la CDPENAF fait partie des pièces devant être annexées au dossier d'enquête publique relatif à votre projet d'élaboration de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'assurance de toute ma considération.

La directrice départementale adjointe des territoires



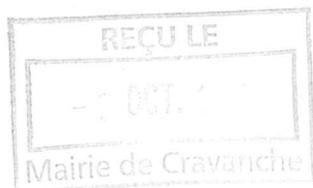
Nadine MUCKENSTURM



8 Place de la Révolution française – 90 020 BELFORT Cedex- Tél 03.84.58.86.00 - Fax, 03 84 58 86 99
<http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr>

Pour accéder à nos locaux : <http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr> : Accueil > Services de l'État > Agriculture, environnement, aménagement et logement > Direction départementale des Territoires > Contact / Accès





Mme CALOPRISCO-CHAGNOT Evelyne
Maire de Cravanche

2, Rue Pierre et Marie Curie

90300 CRAVANCHE

Belfort, le 1^{er} octobre 2019

Affaire suivie par :
Anne-Sophie PEUREUX

Ligne directe :
03 84 46 51 59

Email :
vbontemps@autb.fr

Références :
1300/VB

Objet :
Avis sur le dossier de PLU

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis votre projet de PLU arrêté le 24 juin 2019.

Par la présente, je vous informe que je rends un avis favorable sur ce projet. Vous trouverez, ci-joint, une copie du rapport élaboré par nos soins concernant l'analyse de votre document.

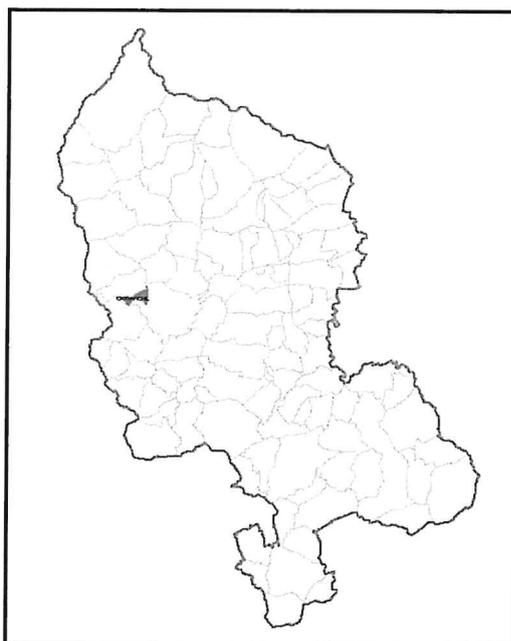
Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

Jean-Marie HERZOG.

Avis sur le projet d'élaboration du PLU de Cravanche



Préambule

La commune de Cravanche a décidé par délibération du Conseil Municipal, en date du 23 septembre 2013, de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le plan d'occupation des sols (POS), en vigueur depuis le 29 juin 1987, est caduc depuis le 27 mars 2017.

Le président du SCoT a été saisi, pour avis, dans le cadre de la consultation des services sur le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération en date du 24 Juin 2019.

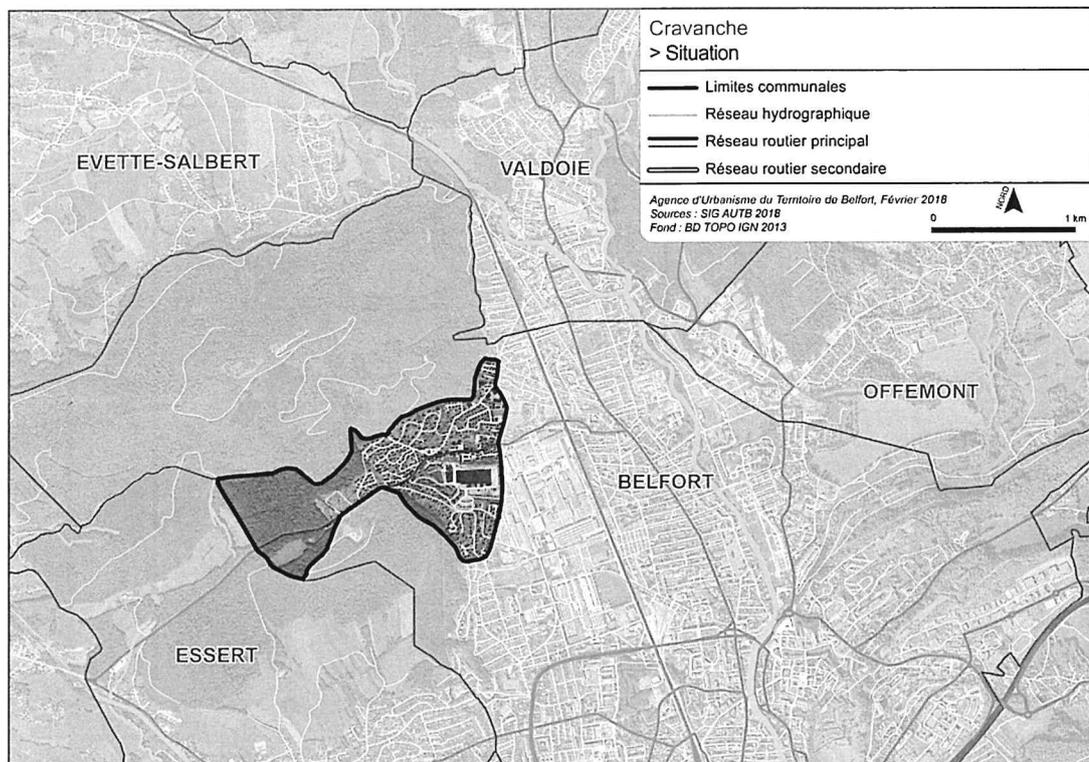
AVIS SUR LE PROJET DE PLU

I- Présentation de la commune

Cravanche compte 1954 habitants (INSEE – Population légale 2016), soit 33 de moins par rapport à 2011.

Le territoire communal représente une superficie modeste d'environ 120 hectares, dont plus de 55 % sont occupés par l'urbanisation.

Cravanche fait partie de la 1^{ère} couronne du Grand Belfort. En continuité urbaine de Belfort, elle présente la particularité d'être intégrée au massif du Salbert, poumon vert de l'agglomération belfortaine.



Les enjeux qui ont guidés l'élaboration du PLU ont été les suivants :

- Les potentialités de développement de la ville : reconquête des espaces dans la ville, « reconstruction de la ville sur elle-même »,
- Les besoins économiques, en particulier sur le secteur de Tech'Hom,
- Les déplacements doux,
- La prise en compte et la protection des espaces forestiers, des jardins et des espaces verts, au titre des continuités écologiques et des paysages.

II- Les principaux éléments du diagnostic

1/ Données générales

Habitat

En 2013, Cravanche compte 924 logements dont 852 résidences principales.

Depuis 1999, la commune compte 151 logements supplémentaires.

Le parc de logements de Cravanche est diversifié entre maison individuelle (52 %) et logement collectif (48 %). Ce taux de logements collectifs s'approche de celui de l'ensemble de la première couronne (52 %). La part des logements collectifs est plus élevée à Valdoie.

Les propriétaires occupants représentent 58 % des ménages. 42 % sont locataires, dont 25 % dans le parc social.

En 2013, le parc de logements vacants est faible (59 logements, soit 6,4 % de l'ensemble du parc de logements).

Le nombre de logements vacants a doublé depuis 1999 ; cette hausse est quasi générale à l'ensemble de l'agglomération. Près de 2/3 des logements vacants ont été construits avant 1949.

En 2017, 21 logements sociaux ont été livrés, grâce à l'opération de Néolia, « Les Terrasses du Salbert ».

Au 1^{er} janvier 2018, le parc social compte 242 logements loués ou proposés à la location.

143 logements ont été produits entre 1999 et 2015 dont 129 en construction neuve, soit un rythme annuel de 8 logements.

Les pics de production remarquables dans les années 2004 ou 2005 sont poussés par la création de la ZAC « Le Clos de la Source ».

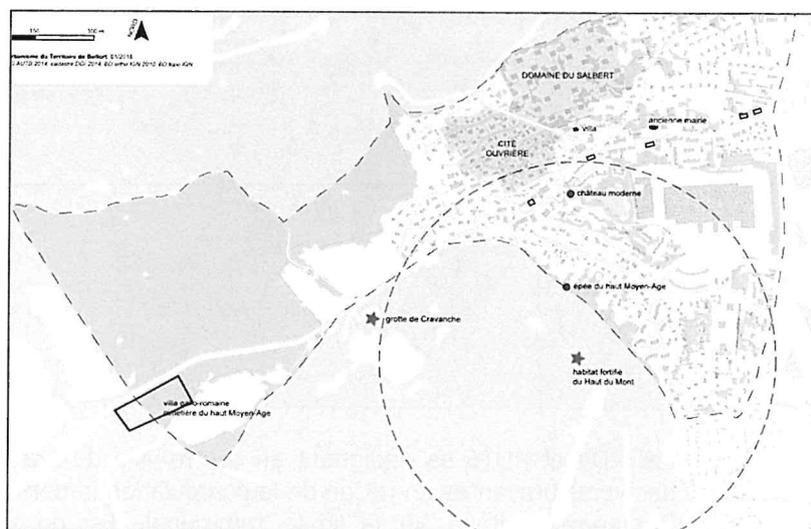
En revanche, les hausses de production des années 2001, 2007, 2011 ou 2015 sont dues à des constructions d'immeubles collectifs, à vocation sociale notamment.

En 2016 et au cours du 1^{er} semestre 2017, aucun logement n'a été autorisé.

À l'avenir, le projet sur le site de l'Adj, qui pourrait accueillir de nouveaux logements. D'ores et déjà la construction d'un ensemble de 7 logements seniors est en cours sur des terrains communaux à proximité de la mairie.

Patrimoine bâti

Les grottes de Cravanche se situent entre le Mont et le Salbert sur le territoire communal de Belfort. Cependant, l'accès s'effectue par Cravanche. Le site est classé depuis 1911, au titre de monument naturel (aucun périmètre de protection n'y est associé).



D'autres constructions (habitations, bâtiments publics, etc) à l'architecture remarquable font l'objet d'un recensement et de prescriptions adaptées.

Patrimoine naturel : des pressions sur les franges et les lisières

Au cours des dernières décennies, la ville a investi les espaces agricoles jouxtant la forêt, qui établissaient jusqu'alors une transition, un espace de respiration entre ville et forêt. Aux portes de l'agglomération de Belfort, et à Cravanche en particulier, les forêts coexistent aujourd'hui avec un contexte péri-urbain affirmé. Dans cette proximité, la pression urbaine s'exerce puissamment sur le milieu forestier. À l'accolement des pavillons individuels correspond une forme de privatisation de la forêt, traduite notamment par une appropriation des lisières par les particuliers, ainsi qu'une limitation de l'accessibilité des forêts par le public.

Ce phénomène d'appropriation peut avoir comme conséquences un appauvrissement de la structure des lisières ainsi que des préjudices écologiques.

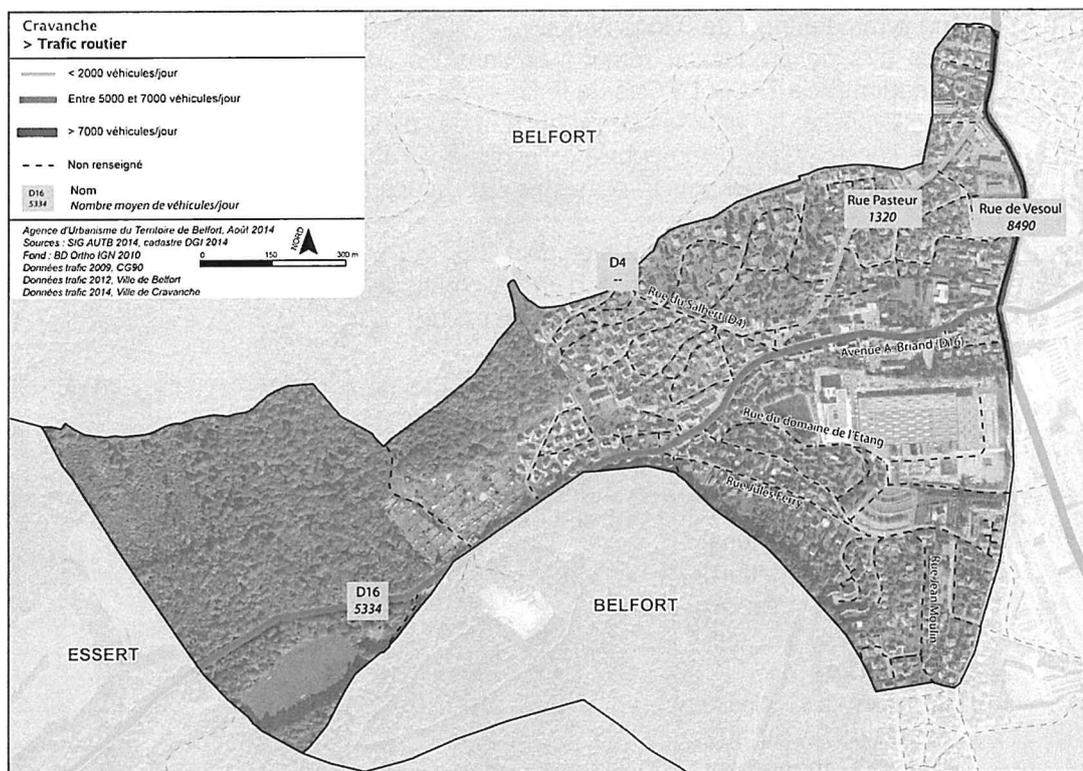
Concernant le cas des jardins ouvriers, une attention particulière doit être portée aux pratiques culturelles, aux limites des parcelles cultivées vis-à-vis de la forêt, à la conservation d'une trame arborée au sein de l'ensemble...

La commune a recensé les arbres du domaine public. Ils constituent des points de repère et participent à l'identité communale. La présence très forte des milieux forestiers est ici relayée par cet ensemble d'arbres aux essences variées.

Déplacements

Le réseau viaire de la commune de Cravanche se structure autour de deux routes départementales. La RD16, qui relie les communes de Belfort à Châlonvillars en Haute-Saône et la RD4 au Nord qui permet de rejoindre le fort du Salbert.

Au sein du territoire de Cravanche, la RD16 porte le nom d'Avenue Aristide Briand et se transforme en Rue de la 1ère Armée arrivée sur Belfort.



Les RD4 et RD16 se rejoignent au centre-ville de Cravanche. Elles sont classées au titre des voies bruyantes en raison de leur circulation importante (catégories 3 et 4). Directement située sur la limite communale Est entre Cravanche et Belfort, la rue de Vesoul est une rue importante en matière de connexion entre les deux communes.

En termes de transport en commun, la commune est ainsi desservie par un réseau de bus : la ligne régulière n°2 (cadencement de 15 minutes) et la ligne 8 qui circule toutes les heures.

La commune bénéficie également de transports scolaires et du transport à la demande pour les personnes à mobilité réduite.

La commune ne comporte pas de liaisons cyclables, mais bénéficie, du fait de sa proximité avec la ville centre du département, des aménagements réalisés par la ville de Belfort qui sont directement reliés à l'ensemble du réseau départemental des pistes cyclables et voies vertes.

Une station VLS (vélos libre-service), gérée par le Syndicat Mixte des Transports en Commun est située sur le site du Techn'Hom à côté du terminus de la ligne 2.

Mobilité des actifs

On compte 751 actifs résidents dont 108 travaillent à Cravanche.

455 des 643 actifs sortants de Cravanche travaillent dans le Grand Belfort dont 367 à Belfort. Un actif Cravanchois sur dix travaille dans le Pays de Montbéliard.

Pour Belfort, il s'agit principalement d'actifs travaillant à Techn'Hom situé en partie sur le territoire de Cravanche et en partie à Belfort. La proximité géographique de Cravanche et du site Techn'Hom est un atout important pour la commune dans son rôle résidentiel. Environ 70 % des actifs de Cravanche empruntent leur voiture particulière pour aller travailler.

Équipements et services

La commune de Cravanche dispose d'un groupe scolaire « Jean de la Fontaine » en cœur de ville qui est équipé d'une cantine et d'une garderie pour l'ensemble des élèves (environ 200).

Les services autour du complexe scolaire sont formés d'une médiathèque et d'un square (square Allende) avec un plateau d'évolution (terrain de sport). La commune offre un accueil périscolaire et extrascolaire avec la restauration en période de vacances.

De nombreuses associations animent la commune par des activités variées. Le foyer communal, la Cravanchoise, héberge la quasi-totalité de ces activités pour leur pratique ou leur réunion.

Cravanche dispose d'une structure importante pour personnes en difficulté, l'ESAT qui accueille une trentaine de personnes. Une autre structure, l'ADIJ (Association départementales d'Insertion des Jeunes) a déplacé ses activités, laissant du foncier et des locaux disponibles en centre-ville de Cravanche. La commune a saisi l'opportunité de développer un projet à vocation d'habitat en faisant l'acquisition de cet espace.

Cravanche dispose de 3 médecins, d'une pharmacie, d'un dentiste et de plusieurs infirmières.

Les commerces de proximité sont localisés rue des Commandos d'Afrique avec une boulangerie, la poste, un tabac-presse, un bar et un salon de coiffure.

En revanche, aucun commerce d'alimentation (supérette ou supermarché) n'est présent.

Emplois

Le nombre des emplois à Cravanche a doublé en tre 2009 et 2014, passant respectivement de de 266 à 639, notamment en raison de la présence de la zone d'activités de Techn'Hom 5, qui s'étend sur 10 ha à l'Est de la commune. Il compte 500 emplois, dont 427 pour Alstom Thermal Power, et 15 établissements.

Agriculture

L'agriculture est marginale à Cravanche.

Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole et ce depuis plusieurs années. Une superficie de 3 hectares reste exploitée en prairie de fauche ou pâturée par un exploitant de Haute-Saône. Cette parcelle est enserrée dans une zone forestière.

Cet ilot a une valeur moyenne dans l'atlas de la valeur des espaces agricoles, portée par la qualité agro-pédologique et la configuration parcellaire qui est favorable à une bonne exploitation.

Une autre forme d'agriculture est présente sur la commune par l'exploitation de parcelles de jardins gérées par l'Association des Jardins Ouvriers (AJO). Ces jardins forment un ensemble de plus de 4 hectares qui est limité par la forêt et par l'urbanisation à l'est.

La commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) du Munster.

Les espaces forestiers

Le ban communal de Cravanche dispose d'une partie des massifs forestiers du Salbert et du Haut du Mont. Ils relèvent du régime forestier et sont donc gérés par l'Office National des Forêts. La forêt communale comptabilise environ 35 hectares.

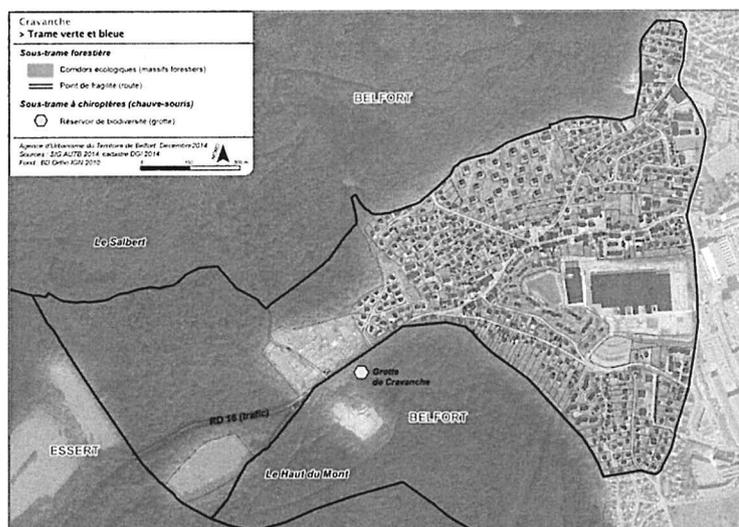
Patrimoine naturel

Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) n'est identifiée à Cravanche. Une ZNIEFF, « la Grotte de Cravanche » est située à proximité immédiate.

Dans un périmètre plus éloigné (< 2 km), on ne trouve pas non plus d'arrêté préfectoral de protection de biotope, de site Natura 2000, ou d'espace naturel sensible. L'extrémité de la ZNIEFF de type 1 « Cours moyen et inférieur de la Rosemontoise » est à 1,2 km de la limite communale de Cravanche.

Corridors écologiques

De part et d'autre de la RD16 entre Chalonvillars et Cravanche, la continuité forestière entre le Salbert, le Petit Salbert, le Coudrai et le Haut du Mont permet une libre circulation de la faune forestière entre ces massifs. Pour cette raison, sur la trame verte et bleue du SCOT, figure un corridor écologique.



Avec à l'Ouest un boisement homogène, et à l'Est une agglomération continue, l'organisation de l'occupation du sol dans la commune de Cravanche ne se traduit pas par une fragmentation des milieux ou un réseau de corridors écologiques.

Les quelques haies et bandes enherbées maintenues dans les zones urbanisées ne s'inscrivent pas dans un réseau plus vaste de corridors écologiques, l'urbanisation étant totale au-delà de la limite Est de la commune de Cravanche.

Le SRCE, Schéma Régional de Cohérence Écologique identifie la Grotte de Cravanche en tant que réservoir régional à Chiroptères. Il ne fait pas apparaître à l'échelle régionale d'autres réservoirs ou corridors sur le territoire communal.

Risques et contraintes à l'urbanisation

► La commune de Cravanche n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). En revanche, la commune a connu trois événements catastrophes naturels qui sont la conséquence du débordement d'un cours d'eau.

► **Canalisation de gaz en limite communale**

Cravanche est traversée par une canalisation de gaz de diamètre 150 mm à l'extrémité Sud-Est de la commune qui alimente le site Alstom en provenance de l'Ouest de Belfort.

Les servitudes générées par cette canalisation sont prise en compte par le PLU

Présence d'installations industrielles, au titre des ICPE, soumises à régime de déclaration.

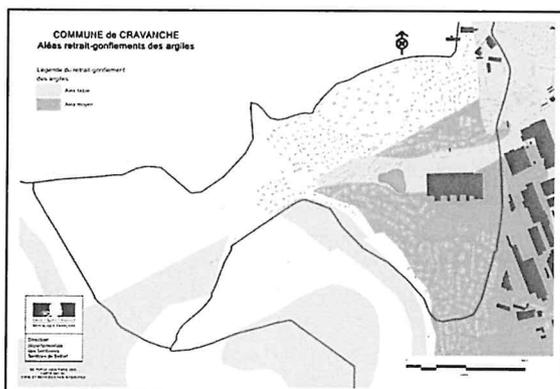
► Le risque sismique est modéré (niveau 3 sur 5).

► Le risque retrait-gonflement des argiles se caractérise par la présence d'aléas faibles dans le centre et moyens au niveau des coteaux. Ces zones correspondent aux caractéristiques géologiques : jurassiques avec des marnes.

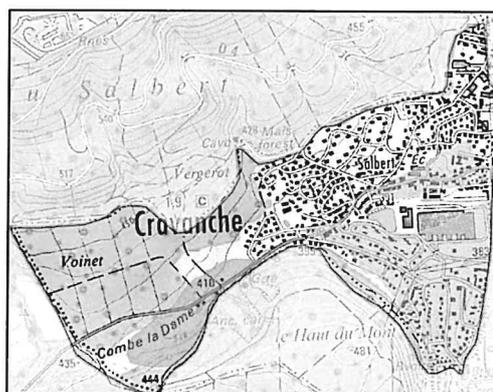
► Le risque mouvement de terrains se traduit par deux aléas :

- Aléa glissement de terrain, en zone marneuse sur pente moyenne ;
- Aléa effondrement : 2 effondrements sont répertoriés vers la Grotte de Cravanche et un autre au niveau de la départementale 16. La forêt du Mont recèle de cavités naturelles liée à son contexte géologique calcaire.

Retrait-gonflement des argiles



Mouvements de terrain



• Aléa érosion de berges	Aléa glissement de terrain
Aléa affaissement-effondrement	■ Zone marneuse sur pente faible
■ Faible densité d'indices	■ Zone marneuse sur pente moyenne
■ Moyenne densité d'indices	• Glissement
• Aléa effondrement - doline	Aléa éboulement
Aléa liquéfaction des sols	— Falaise, barre rocheuse
■ Tourbière et boisement tourbeux	• Chute de blocs
■ Formation de solifluxion	

► Le radon est présent avec un risque à potentiel faible, avec une vigilance quant aux facteurs géologiques particuliers qui pourraient faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ; (zone 2).

Deux décharges sont identifiées au niveau du bois Joli ; elles ne présentent pas de risques de pollution.

► Enfin, les nuisances sonores sont liées aux départementales 4 et 16.

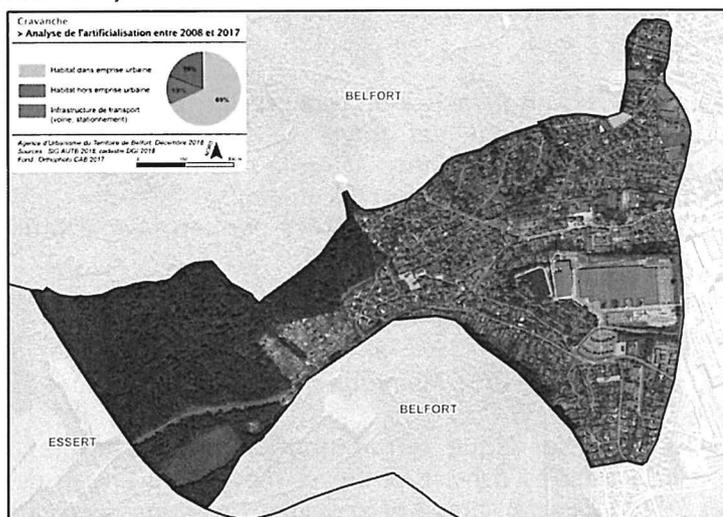
2/ La consommation foncière le potentiel foncier dans l'emprise urbaine

La consommation foncière au cours de la période 2008-2017 a été très faible (0,9 hectare, contre 4,3 ha sur la période 2002-2014).

L'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (jardins/espaces verts) est à destination de l'habitat pour 72 ares et des infrastructures de transport (parking) dans une moindre proportion : 17 ares.

26 logements ont été construits sur les 0,9 ha d'espaces qui ont été artificialisés durant la période 2008-2017 dont 21 appartements issus de l'opération Néolia "les Terrasses du Salbert". Cela représente donc une densité moyenne brute de 3,5 ares par logement (voirie, emprises publiques et espaces verts inclus)

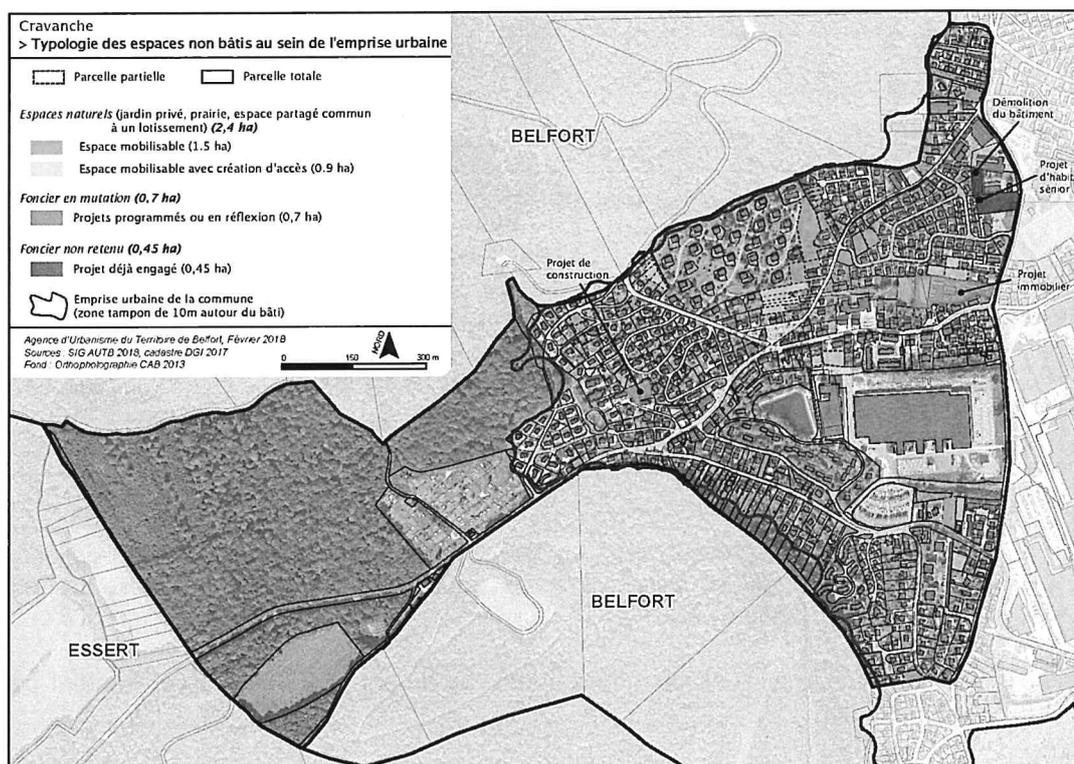
La consommation foncière a majoritairement concernée des « dents creuses ».



3/ Le potentiel foncier dans l'emprise urbaine

3,1 hectares d'espaces non bâtis (espaces verts ou jardins privés) ont été identifiés au sein de l'emprise urbaine de Cravanche.

En complément, environ 70 ares sont concernés par une mutation du foncier ou des projets engagés, à savoir les terrains de l'ex « ADIJ » (projet d'habitat) et une parcelle située rue Clémenceau. En effet, la démolition des bâtiments qui occupent une partie de ces espaces offriront un nouveau potentiel foncier au sein de la trame bâtie.



III- Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il se décline en plusieurs orientations réparties selon trois axes principaux. Le débat sur ce projet a eu lieu lors du conseil municipal en date du 27 septembre 2016.

- 1^{er} axe : Développer et diversifier l'offre résidentielle.
- 2^{ème} axe : Consolider l'attractivité économique et les services à la population.
- 3^{ème} axe : Encourager les mobilités alternatives, un levier pour réduire les consommations d'énergie.
- 4^{ème} axe : Renforcer la couverture numérique, Cravanche étant sur une zone prioritaire.
- 5^{ème} axe : Conforter les espaces de nature.
- 6^{ème} axe : Préserver les ressources naturelles

Le scénario d'évolution démographique retenu par le projet de P.L.U. prévoit un gain de population de 148 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. (Croissance de 0,4 %, en adéquation avec les communes de la 1^{ère} couronne de Grand-Belfort).

En termes de logements, il est envisagé la production de 83 logements, dont 10 % dans le bâti existant et 90 % en construction neuve (soit 75 logements) qui nécessitent environ 2,4 ha de foncier avec un effort de densification très important.

IV- Le zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Cravanche comprend :

✓ **Une zone urbaine (U)**, qui se divise en plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- **le secteur UA**, qui délimite le cœur de ville.
- **Le secteur UB**, où l'habitat se mêle aux équipements et aux services.

Plusieurs zones pavillonnaires bénéficient d'un règlement spécifique : il s'agit du :

- **Sous-secteur UCa** du Domaine du Salbert.

Ce domaine résidentiel privé (d'une superficie de 6,4 ha), composé de maisons individuelles de plain-pied au sein d'un vaste parc arboré au pied de la forêt du Salbert, confère à ce lieu une ambiance singulière de parc bâti de très faible densité formant une enclave.

L'architecture est tout aussi singulière avec des habitations d'apparence très homogène. La couleur blanche des constructions ajoute à son caractère en se démarquant par cette teinte très rarement autorisée dans le Territoire de Belfort.

La volonté communale est de conserver ce caractère à la fois architectural et paysager.

- **Sous-secteur UCb** de la cité du Salbert.

Daté des années 20, ce fut le premier noyau pavillonnaire en marge de l'axe principal situé au pied de la forêt du Salbert. Le caractère de ce quartier est principalement lié à la répétition d'un modèle de maison à deux niveaux qui à l'origine permettait d'obtenir deux logements séparés avec une montée d'escalier extérieure. Les constructions sont pratiquement toutes orientées au sud et disposent d'un petit terrain d'aisance.

La préservation de certains éléments architecturaux et des clôtures doit permettre de conserver l'esprit de cet ensemble tout en permettant des évolutions du bâti pour assurer le renouvellement de la population.

Cette zone pavillonnaire a une superficie de 4,6 ha.

- **Sous-secteur UCc** du quartier 'Domaine de l'Étang.

À l'image du Domaine du Salbert, cet espace est ouvert avec un fonctionnement autonome mais en plein cœur de la commune. Dans ce contexte, il est en lien direct avec l'étang des Ailettes et le centre-ville grâce à des cheminements piétons qui circulent entre les habitations.

Les constructions sont de plain-pied et sont accolées par petits groupes sans implantation spécifique par rapport aux voies circulées.

Il s'agit ici de préserver l'ambiance de parc arboré avec des constructions de faibles hauteurs et de permettre l'évolution du domaine (évolution du bâti, annexes, nouvelles constructions).

Cette zone pavillonnaire a une superficie de 3,4 ha.

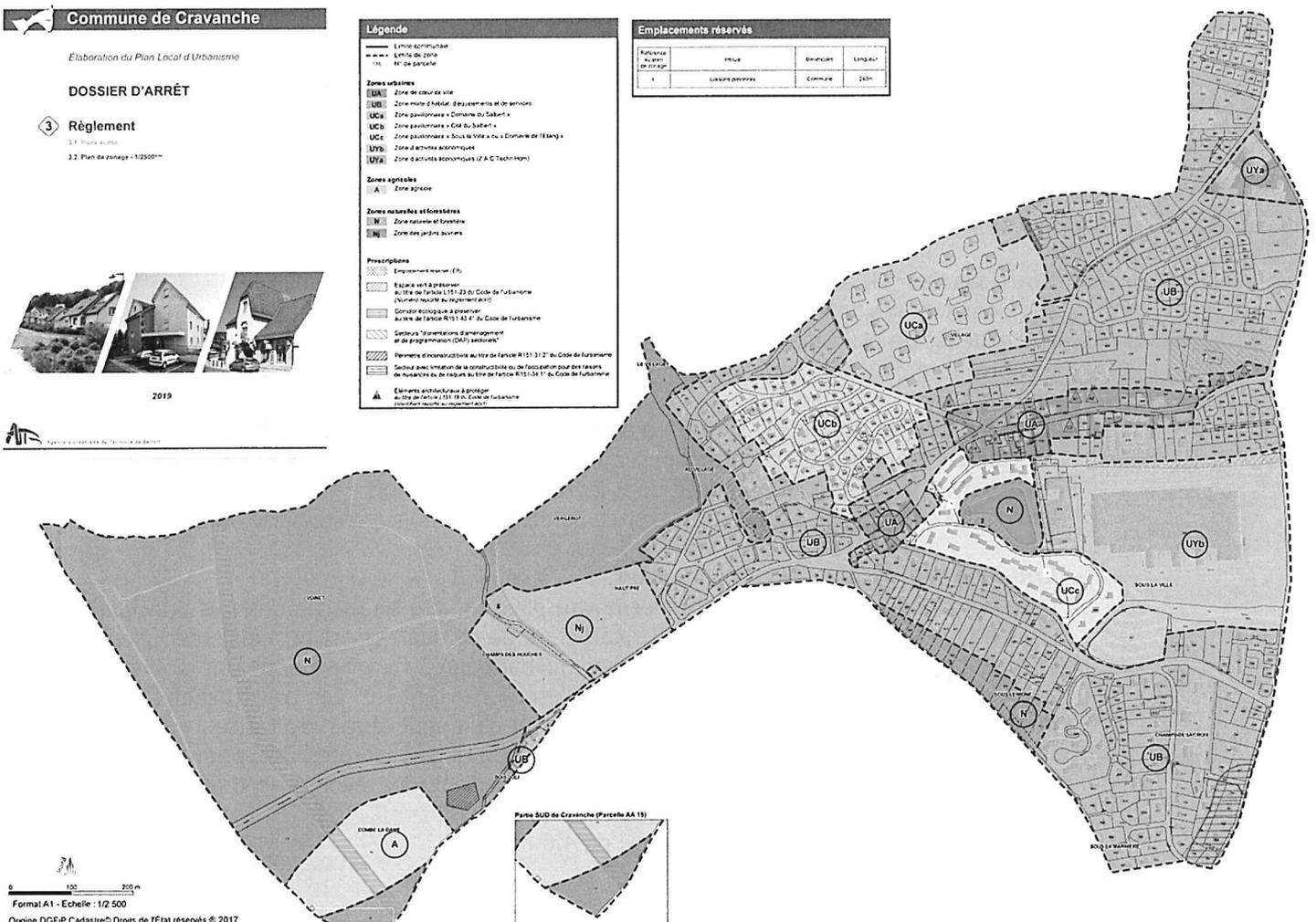
- ✓ **Sur le plan économique**, deux sous-secteurs sont identifiés pour permettre l'évolution des zones d'activités de la commune (**UYa**, et **UYb** pour la ZAC Techn'Hom).

Le nouveau PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser (AU). Les nouvelles constructions seront édifiées dans des secteurs urbanisés ou équipés de la commune.

- ✓ **La zone agricole** est très marginale et concerne le lieu-dit 'Combe la Dame, au Sud-Ouest du ban communal.

- ✓ **La zone naturelle et forestière (N)** occupe l'Ouest de la commune et protège les espaces forestiers.

Elle comporte **un secteur Nj**, qui identifie environ 4 hectares de jardins ouvriers. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), qui autorise les constructions de 10m² de surface de plancher et de 3m de haut, ainsi qu'un abri par lot de jardin.



CONCLUSION

Le projet de PLU prévoit un projet de développement qui respecte les orientations du SCoT...

1/ En termes de développement urbain

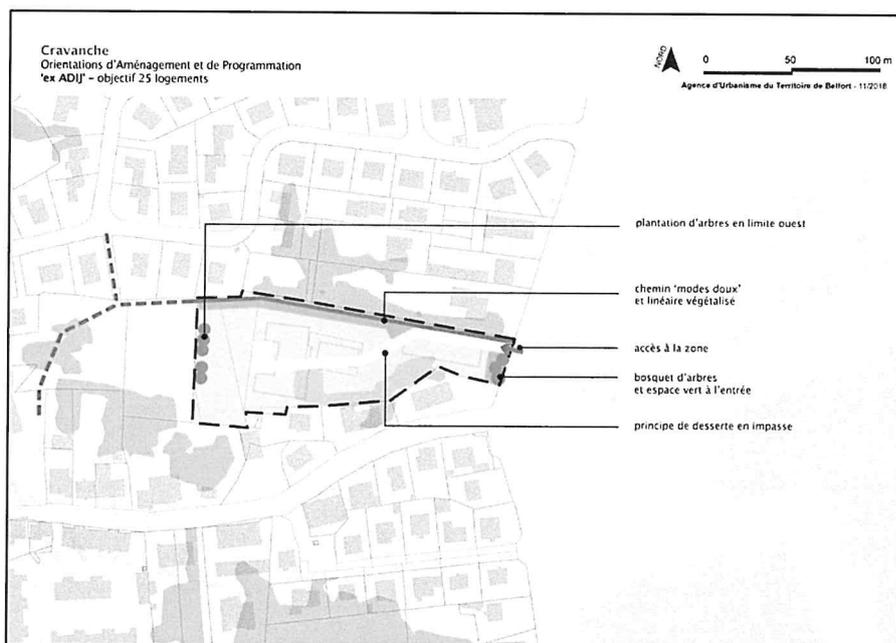
Aucune zone AU n'est prévu. Dans le futur, la Ville va se densifier et se renouveler en partant à la conquête des espaces en friche ou en réhabilitant des bâtiments inoccupés (10 % des besoins en logements).

2/ En termes de consommation foncière

Le futur zonage est dessiné « a minima » et cantonne les futures constructions à l'intérieur de l'emprise urbaine.

Ces 10 dernières années, l'artificialisation à Cravanche a été très limitée (90 ares).

Difficile d'aller en deçà... en revanche, le projet, grâce à la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'ancien site de l'ADIJ.



La densité attendue sur ce secteur (7650 m²), avec la construction d'environ 25 logements (habitat collectif et intermédiaire) est comprise entre 30 et 35 logements à l'hectare.

In fine, le projet contient :

- 1,7 ha d'espaces libres (2,4 ha avec application de 30 % de rétention foncière),
- Et 0,9 ha pour la mutation du secteur de l'ADIJ.

3/ En termes de patrimoine naturel et paysager

Le PLU préserve :

- le caractère architectural de quelques éléments bâtis de caractère, principalement tous situés sur la rue principale, rue des Commandos d'Afrique ;
Le projet de PLU préserve des caractéristiques architecturales d'ensembles bâtis de façon à conserver leur identité (domaines arborés et cité ouvrière).
- la continuité écologique qui traverse la forêt du Salbert et le massif du Mont (Ouest de la commune) ;
- les éléments du paysage :
 - o haies et bosquets au cœur de la zone urbaine qui participent au cadre de vie et à la nature en ville,
 - o la haie entre la zone d'activité et le secteur d'habitat,
 - o la végétation qui entoure l'étang du Techn'Hom,
 - o le bosquet au pied du Domaine du Salbert.

- L'espace paysager au Clos de la Source, qui permet d'assurer la gestion alternative des eaux pluviales et offre un atout paysager et écologique indéniable au quartier.
- La haie au centre des jardins ouvriers, qui contribue à maintenir les habitats de chasse ou de nidification de chauves-souris qui sont inventoriées dans la Grotte dite de Cravanche (localisée sur le territoire communal de Belfort).

5/ En termes de risque

Le PLU édicte plusieurs mesures visant à protéger les populations :

- Institution de 3 périmètres d'inconstructibilité pour une ancienne décharge dans le « Bois Joli », une doline le long de la départementale D16 recensée dans l'atlas des mouvements de terrain, et un terrain en pente entre le Domaine du Salbert et le rue du Val du Salbert.
- Identification d'un secteur où la constructibilité est limitée en raison du passage d'une canalisation de gaz, au Sud-Est de la commune, qui alimente le site « Alstom ».

Au vu de l'ensemble de ces éléments, je donne un avis favorable au projet de PLU de votre commune.

Jean-Marie HERZOG,
Président.





**GRAND
BELFORT**

Le Président

Direction de l'Urbanisme

Affaire suivie par : Mme Patricia DEROUSSEAUX-LEBERT

Tél. : 03 84 54 24 24
courrier@grandbelfort.fr

Belfort, le 3 octobre 2019

**Madame Évelyne CALOPRISCO-
CHAGNOT
Maire de CRAVANCHE
MAIRIE
2, rue Pierre et Marie Curie
90300 CRAVANCHE**

Objet : avis personne publique associée sur le
projet de PLU arrêté

N/Réf. : DM/PDL/PB – 2019/174

Madame le Maire, *chère Evelyne,*

Pour faire suite à votre courrier en date du 2 juillet 2019, reçu le 5 juillet 2019, je vous informe que le projet d'élaboration du PLU tel qu'arrêté le 24 juin 2019 n'appelle aucune remarque de la part du Grand Belfort Communauté d'Agglomération, personne publique associée tant en sa qualité de gestionnaire de réseaux, qu'en tant qu'autorité en charge du PLH.

Cependant, en tant que délégataire de l'instruction de vos autorisations d'urbanisme, j'aimerais vous faire part de quelques remarques ou interrogations sur l'interprétation de certaines prescriptions de votre règlement (voir note ci-jointe).

Mes services restant à votre disposition pour tous compléments d'information, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Amitiés

Damien MESLOT

Président du Grand Belfort



Remarques d'ordre général :

- 1) Sur les planches graphiques : la distinction entre les périmètres d'inconstructibilité et les secteurs de constructibilité limitée est difficile à faire. Il faudrait peut-être revoir leur couleur afin de mieux les différencier.
- 2) Le sommaire doit être repris pour correspondre aux renvois dans le corps du règlement :
 - a. DISPOSITIONS LIMINAIRES correspond à la **PARTIE I**
 - b. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES correspond à la **PARTIE II**
 - c. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE correspond à la **PARTIE III**.Pour plus de cohérence, il faudrait ajouter les numéros de parties dans le sommaire.

PAGE 4 : LEXIQUE

Hauteur totale

Sauf indication contraire, la hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Le niveau moyen correspond à la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Commentaire Service Instructeur : Comment connaît-on le niveau moyen du terrain ?

PAGE 23 : PANNEAUX SOLAIRES

Sur un pan de toit en pente, les **panneaux solaires** sont intégrés à la couverture, et non installés en surépaisseur, sauf impossibilité technique.

Ils sont disposés en un ensemble d'un seul tenant de forme rectangulaire qui, à moins de couvrir la totalité du pan de toit, ne doit être accolé ni au faitage, ni à l'égout du toit, ni positionné sur les débords de toit, et dont la position doit être cohérente avec l'ordonnement de la façade correspondante.
Un seul modèle (type et taille) est autorisé par toiture.

Commentaire Service Instructeur : Ne serait-il pas plus facile de réglementer l'implantation des panneaux solaires (par exemple : distance minimale par rapport au faitage, au chéneau, ...) ou a minima d'insérer des croquis

PAGE 24 : CLÔTURES

Commentaire Service Instructeur : Il ne serait pas inutile de préciser que la réglementation concernant les clôtures est définie, par ailleurs, dans chaque zone.

PAGE 25 : STATIONNEMENT

Commentaire Service Instructeur :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, **HORS GARAGE + nombre de place sur le terrain...**
Ainsi, la construction d'une maison de 100m² de surface de plancher exigerait : deux places sur le terrain ; ce qui ferait, en cas de construction d'un garage (ce qui est en grande majorité des cas pour de la MI) au minimum trois places. Est-ce bien le résultat voulu ?
- Pour les bâtiments à usage autre, le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire semble être calculé sur la surface de plancher créée. Ce qui est incohérent avec la phrase qui précise que les m² pris en compte est celui total après travaux. Il conviendrait d'éclaircir ce point.
- Compte tenu de la rédaction actuelle, l'obligation « **HORS GARAGE** » s'applique à toutes les destinations (y compris pour les bâtiments à autre usage que l'habitation). Est-ce bien ce qui est attendu ?

PAGE 30 :

B- Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les entrepôts, dont la surface de plancher est supérieur à 80 m².
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets divers, vieux véhicules, etc.) portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 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.

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Les activités autorisées et leurs extensions* respectant la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent³, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles :
 - o ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens.

Commentaire Service Instructeur : N'y a-t-il pas incohérence ?

PAGE 31 :

CHAPITRE II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce chapitre est introduit par des dispositions communes en PARTIE II, Titre II du présent règlement, complémentaires aux dispositions suivantes.

Commentaire Service Instructeur : les renvois sont à revoir. Voir la remarque générale sur le sommaire en première page

PAGE 31 : A- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes* et les piscines sont implantées à l'arrière de la construction principale de manière à ne pas être visibles de la voie publique qui dessert la construction. Les piscines respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voles.

Commentaire Service Instructeur : Cela signifie que si le projet d'annexe ou de piscine est visible depuis la voie, celui-ci sera refusé. Cela risque d'arriver assez souvent.

PAGE 32 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le recul minimum imposé non contigus est de 6 m entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité.

Commentaire Service Instructeur : il y a un problème de formulation

PAGE 32 : C-TOITURES

- Les toitures terrasses* sont interdites, sauf pour les annexes*.
- Pour les constructions principales, les toitures seront en tuiles, dans les tons rouges et bruns sauf en cas de végétalisation de la toiture ou de pose de panneaux solaires*.

Commentaire Service Instructeur : il y a incohérence entre deux règles. Il est indiqué que les toits-terrasses sont interdits puis on parle de végétalisation. Il conviendrait de préciser clairement si les toit-terrasse végétalisés sont ou non interdits.

- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées..) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.

Il est conseillé de préciser le nombre de m² pour considérer un équipement technique « petit » :

- La forme générale de la toiture de la construction principale est à 2 pans. Le faitage principal est parallèle à la voie.
- Les toitures terrasses* sont interdites, sauf pour les annexes*.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées..) et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, le type de toiture n'est pas réglementé.
- Les bandes de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

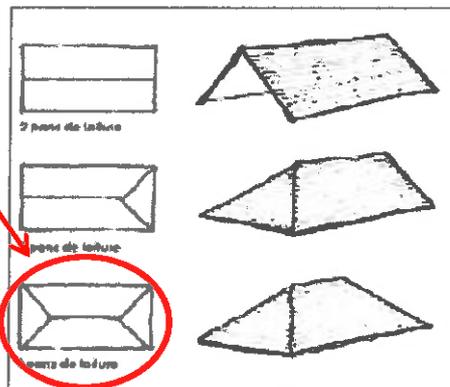


Illustration 8 : Forme générale de la toiture en zone UA

Il conviendrait de revoir les légendes de l'illustration n°8 où on parle de « 4 pans » qui sont interdits au premier tiret

PAGE 33

- Les couleurs autorisées sont inscrites dans la nouvelle plaquette du Guide de la couleur élaboré par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du territoire de Belfort.

Commentaire Service Instructeur : renvoyer au guide qui figure à la fin du règlement.

PAGE 33 : CLÔTURES

E- Clôtures

- Les clôtures donnant sur une voie (publique ou privée), y compris portail et portillon, sont traités de manière homogène : même nature, hauteur, forme et couleur. Les portiques d'entrée sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Elles doivent être alourcies et assurer une transparence depuis l'espace public. À ce titre, les panneaux pleins sont interdits, de même que les haies entièrement opaques. Seule la partie basse des clôtures peut être pleine, sans excéder 0,60 m de hauteur en tout point à partir du niveau du sol. Les haies sont composées d'au plus 20 % de sujets en essences à feuillage persistant. La hauteur des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, pourra être limitée dans les secteurs où la sécurité routière exige une bonne visibilité, notamment aux carrefours et dans les virages.

Commentaire Service Instructeur : il conviendrait de définir le pourcentage de transparence pour les parties hautes des clôtures donnant sur voie.

PAGE 34 : ZONE UB – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Commentaire Service Instructeur : Voir remarque de la page 30 concernant les ICPE.

PAGE 34 : ZONE UB – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes*, dès lors qu'elles se limitent à deux par unité foncière et ne dépassent pas au total 40m² de surface de plancher pour les deux annexes.

Commentaire Service Instructeur : Il n'y a donc pas de limitation concernant l'emprise au sol (garage par exemple) ?

PAGE 35 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment divisé par deux ($H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions en limite séparative sont autorisées³ :
 - en cas d'implantations⁴ simultanées et jumelées par le garage ;
 - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « glissant » par exemple : 2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, 4m d'un seul côté.
 - pour les bâtiments de faible importance, accolés ou non à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3m de hauteur totale.

Commentaire Service Instructeur : Il conviendrait ici de définir « faible importance »

PAGE 36 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Le recul minimum imposé entre deux bâtiments est de 6 m entre deux constructions non contigues à usage d'habitation ou d'activité.

Commentaire Service Instructeur : la formulation n'est pas claire.

PAGE 37 : TOITURES

C- Toitures

Les toitures seront de préférence à 2 pans. La pente maximum est de 45° dans le cas de pentes identiques et 60° dans le cas de pentes différentes.

Commentaire Service Instructeur : la formulation n'est pas claire.

PAGE 37 : FACADES

Les extensions⁴ de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Commentaire Service Instructeur : il conviendrait de définir la notion de « faible volume ».

PAGE 38 : CLOTURES

Commentaire Service Instructeur : la hauteur totale des clôtures est comptée depuis le point le plus bas du terrain.

Comment fera-t-on en cas de terrain en pente ?

PAGE 40 : TOITURES

C- Toitures

- La forme de la toiture de la construction principale est à 2 pans.
- La pente des toitures est comprise entre 15° et 20°.
- Les toitures sont en tuiles dans les tons rouges, bruns ou gris, sauf en cas de végétalisation ou de pose de panneaux solaires⁴.
- Les toitures courbes sont interdites.

Commentaire Service Instructeur : les deux pans sont-ils simples ? (avec/sans croupes, croupettes,) toit terrasse autorisé ?

Les toits terrasses végétalisés sont-ils autorisés ? A préciser clairement.

PAGE 40 : CLOTURES

E- Clôtures

Les clôtures sont interdites sauf si elles sont édifiées en limite communale (forêt du Salbert), ou en limite de la zone UCb et de la zone UB.

Commentaire Service Instructeur : Est-il réglementairement possible d'interdire de se clôturer ?

PAGE 43 : TOITURES

Remarque idem PAGE 40 : TOITURES

PAGE 44 : FAÇADES

- Les ouvertures de la construction principale, hors garage, sont de forme rectangulaire et plus hautes que larges.

Commentaire Service Instructeur : comment faire avec les baies vitrées ?

- Les extensions⁴ doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Commentaire Service Instructeur : ce sera l'autorité compétente dans son avis qui jugera de l'harmonie du traitement des extensions.

- Toute modification conserve, de préférence :
 - o les volets battants lorsqu'ils existent ;
 - o les moellons apparents en soubassement ;
 - o les éléments saillants composant la façade : bandeaux, linteaux, appuis de fenêtres.

Commentaire Service Instructeur : le « de préférence » ne contraint pas le projet...

PAGE 45 :

C- Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Une seule annexe d'une superficie inférieure ou égale à 20m² de surface de plancher est autorisée par unité foncière.

Commentaire Service Instructeur : donc les garages (qui ne créent pas de surface de plancher) ne sont pas limités ?

A- Implantation* des constructions

Implantation par rapport aux voies²⁰ (publiques et privées) ou emprises publiques*

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives sont autorisées sauf en limite des zones UA, UCb, UB, UYb et N :

- En limite des zones UA, UCb, UB, UYb et N, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal égal à la hauteur du bâtiment divisé par deux (H/2), avec un minimum de 3 mètres.

- Les constructions implantées en limites séparatives ne sont autorisées :
 - qu'en cas d'implantations* simultanées et jumelées par le garage ;
 - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « glissant » par exemple : 2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, 4m d'un seul côté.

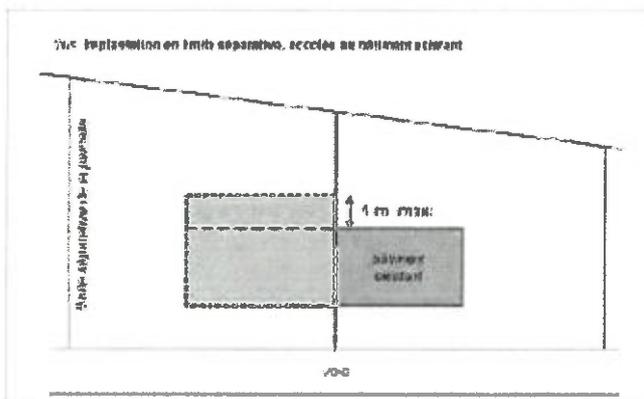


Illustration 12 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCc

- Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

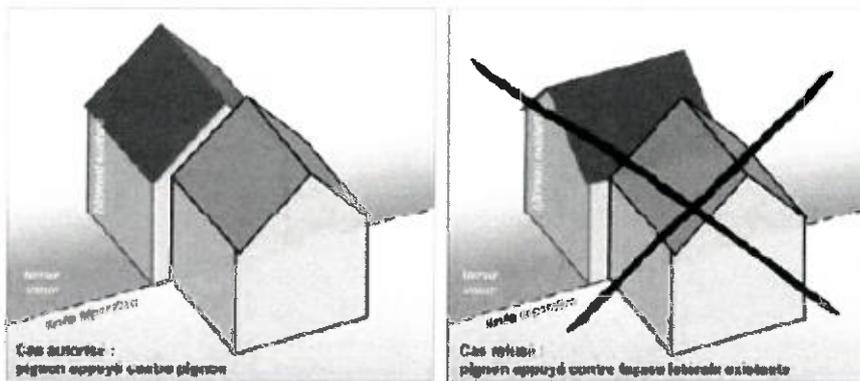


Illustration 13 : Exemple d'implantation en limite séparative en zone UCc, cas du pignon en limite

PAGE 47 : idem PAGE 37

Les extensions* de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

Commentaire Service Instructeur : il conviendrait de définir la notion de « faible volume ».

PAGE 47 :

E- Clôtures

- Les limites de l'espace privé peuvent uniquement être matérialisées par des plantations d'une hauteur d'au plus 1,50 m, comptant au moins 50 % de sujets en essences à feuillage caduc et ne formant pas de haie continue opaque.

Commentaire Service Instructeur : Est-il réglementairement possible d'interdire de se clôturer ???

PAGE 49 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

- sans être inférieure à 5 m en zone UYa
- sans être inférieure à 10 m, en zone UYb

Commentaire Service Instructeur : les constructions peuvent ou doivent – incohérence avec le « doit être » inscrit plus loin.

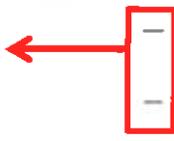
La formulation « en respectant le fait que la distance » ne pourrait-elle pas être simplifiée en supprimant le début de la phrase ?

PAGE 49 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en respectant le fait que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

- sans être inférieure à 5 m en zone UYa
- sans être inférieure à 10 m, en zone UYb

- 
- Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un logement autorisé, la construction respectera un recul minimal de 4m.
 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

PAGE 49 : CLÔTURES

E- Clôtures

— Les murs ajourés de deux mètres de hauteur maximum sont autorisés le long des voies sous réserve d'être bâtis en retrait de 50cm de l'emprise de la voie et d'être doublés sur la voie d'une haie d'arbustes à feuilles persistantes d'essences locales qui pourront être utilisés en composition.

Commentaire Service Instructeur : le pourcentage d'ajouré est à définir.

PAGE 52 :

CHAPITRE II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A- Volumétrie et implantation* des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 6 m.

Commentaire Service Instructeur : comment est mesurée cette hauteur (au faitage, à l'égout)? Est-ce suffisant pour des bâtiments agricoles ?

PAGE 53 :

- En secteur Nj, ne sont autorisées que les constructions de faible importance dont la surface de plancher ne peut pas être supérieure à 10 m², à raison d'un abri par lot de jardin.

Commentaire Service Instructeur : En secteur Nj, l'emprise au sol à créer n'est donc pas limitée.

PAGE 54 :

C- Volumétrie et implantation* des constructions

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 m.

Commentaire Service Instructeur :

- 1) Comment est calculée la hauteur maximale en secteur Nj
- 2) Le reste de la zone N n'est donc pas réglementée ?