



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Chavelot

Notice de présentation

Historique des procédures

PLU approuvé le : 19 mars 2014

PLU mis en compatibilité par déclaration de projet : 16 juin 2022

Modification n°1 approuvée le :

Dossier d'enquête publique



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	4
CONTEXTE LOCAL.....	4
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	4
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	4
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	5
POINT 1 : RECLASSEMENT EN ZONE 2AU D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AU SITUEE AU SUD-OUEST DE LA COMMUNE (SECTEUR DE L'ANCIENNE SCIERIE).....	6
OBJECTIF.....	6
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	9
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	15
JUSTIFICATION.....	21
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
POINT 2 : MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES POUR INTEGRER LES RETRAITS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET LISIERES FORESTIERES, AINSI QUE POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES	27
OBJECTIF.....	27
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	28
JUSTIFICATION.....	30
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	30
POINT 3 : MISE A JOUR DE LA NOTION DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	31
OBJECTIF.....	31
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	32
JUSTIFICATION.....	34
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	34
POINT 4 : LA MODIFICATION DES REGLES SUR LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL POUR PERMETTRE LA REALISATION NOTAMMENT DES PISCINES.....	35
OBJECTIF.....	35
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	36
JUSTIFICATION.....	49
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	49
POINT 5 : SUPPRESSION DES REGLES EN MATIERE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES DEPENDANCES EN ZONE UA ET 1AU.....	50
OBJECTIF.....	50



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	51
JUSTIFICATION.....	52
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	52
POINT 6 : MODIFICATION DES REGLES EN MATIERE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NC.....	53
OBJECTIF.....	53
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	54
JUSTIFICATION.....	55
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	55
POINT 7 : MODIFICATION EN VUE DE SIMPLIFIER LES ARTICLES 11 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	56
OBJECTIF.....	56
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	57
JUSTIFICATION.....	73
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	73
POINT 8 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	74
OBJECTIF.....	74
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	75
JUSTIFICATION.....	77
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	77

CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

CONTEXTE LOCAL

Au sein de la région Grand Est, Chavelot est un village vosgien d'environ 1 400 habitants*, situé sur la rive gauche de la Moselle et en périphérie nord d'Epinal, au cœur du « sillon mosellan », corridor de développement des agglomérations de Thionville-Metz-Nancy-Epinal.

La commune est rattachée au canton de Golbey et, depuis le 1^{er} janvier 2013, à la communauté d'agglomération d'Epinal qui regroupe à ce jour 78 communes et plus de 116 000 habitants.

Le territoire de Chavelot s'étend sur 6,2 km² et comprend à la fois des secteurs résidentiels en partie nord, des secteurs d'activités économiques en partie sud et des secteurs agricoles et forestiers en partie ouest. Le canal de l'Est longe le village dans sa partie est.

* 1 391 habitants en 2017 (INSEE) contre 1 495 habitants en 2007 (INSEE)



SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Chavelot est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 mars 2014. Le PLU a également fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 16 juin 2022.

La présente modification est la première apportée au PLU de Chavelot.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectif :

- Le reclassement en zone 2AU d'une partie de la zone 1AU située au sud-ouest de la commune (secteur de l'ancienne scierie)
- La mise à jour des dispositions générales pour intégrer les retraits par rapport aux cours d'eau et lisières forestières, ainsi que pour les éléments du patrimoine protégés
- La mise à jour de la notion de reconstruction à l'identique.
- La modification des règles sur les affouillements et exhaussements du sol pour permettre la réalisation notamment des piscines.
- La suppression des règles en matière d'emprise au sol maximale des dépendances en zone UA et 1AU.
- La modification des règles en matière d'emprise au sol maximale des constructions en zone Nc
- La modification en vue de simplifier les articles 11 du règlement portant sur l'aspect extérieur des constructions.
- Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.



ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le règlement graphique et écrit du PLU.



POINT 1 : RECLASSEMENT EN ZONE 2AU D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AU SITUEE AU SUD-OUEST DE LA COMMUNE (SECTEUR DE L'ANCIENNE SCIERIE)

OBJECTIF

Le principal objectif de ce point de modification vise la **mise en compatibilité du PLU de Chavelot avec les orientations et objectifs du SCoT des Vosges Centrales approuvé en comité syndical le 29 avril 2019 et en particulier avec le principe de diminution de la consommation foncière**. Le SCoT fixe comme objectif de diviser par quatre le rythme de construction par rapport à la période 2000-2014, soit un quota de 300 ha pour la période 2014-2030.

Le PLU de Chavelot, approuvé en 2014, était compatible avec les orientations du document d'orientations générales (DOG) du SCoT en vigueur lors de cette procédure d'élaboration du PLU.

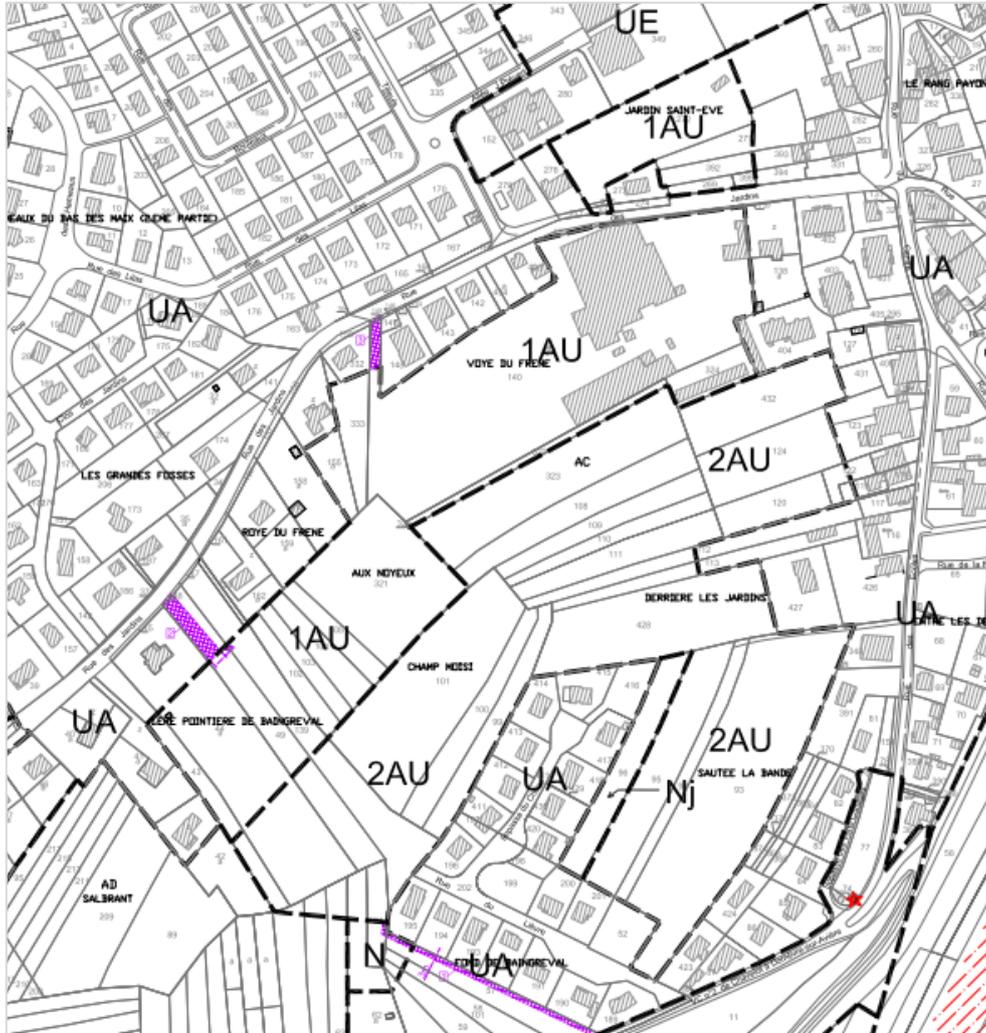
Le PLU de Chavelot, en compatibilité avec le SCoT précédemment en vigueur, a délimité deux zones 1AU et deux zones 2AU pour une superficie totale de plus de 13 ha.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, afin de modérer la consommation de l'espace sur la commune, la zone 1AU de 4,7 ha, située au sud-ouest de la commune, est en partie reclassée en zone 2AU pour envisager un développement urbain à dominante résidentielle à plus long terme et en cohérence avec les besoins réels à court et moyen termes sur la commune.

Ce point de modification nécessite la mise à jour des documents graphiques du PLU (zonage) et du rapport de présentation (Titre 2 justification des dispositions du PLU – 2-Les zones à urbaniser page 104 à 113, tableau des surfaces des zones page 147, toute partie mentionnant la zone concernée).

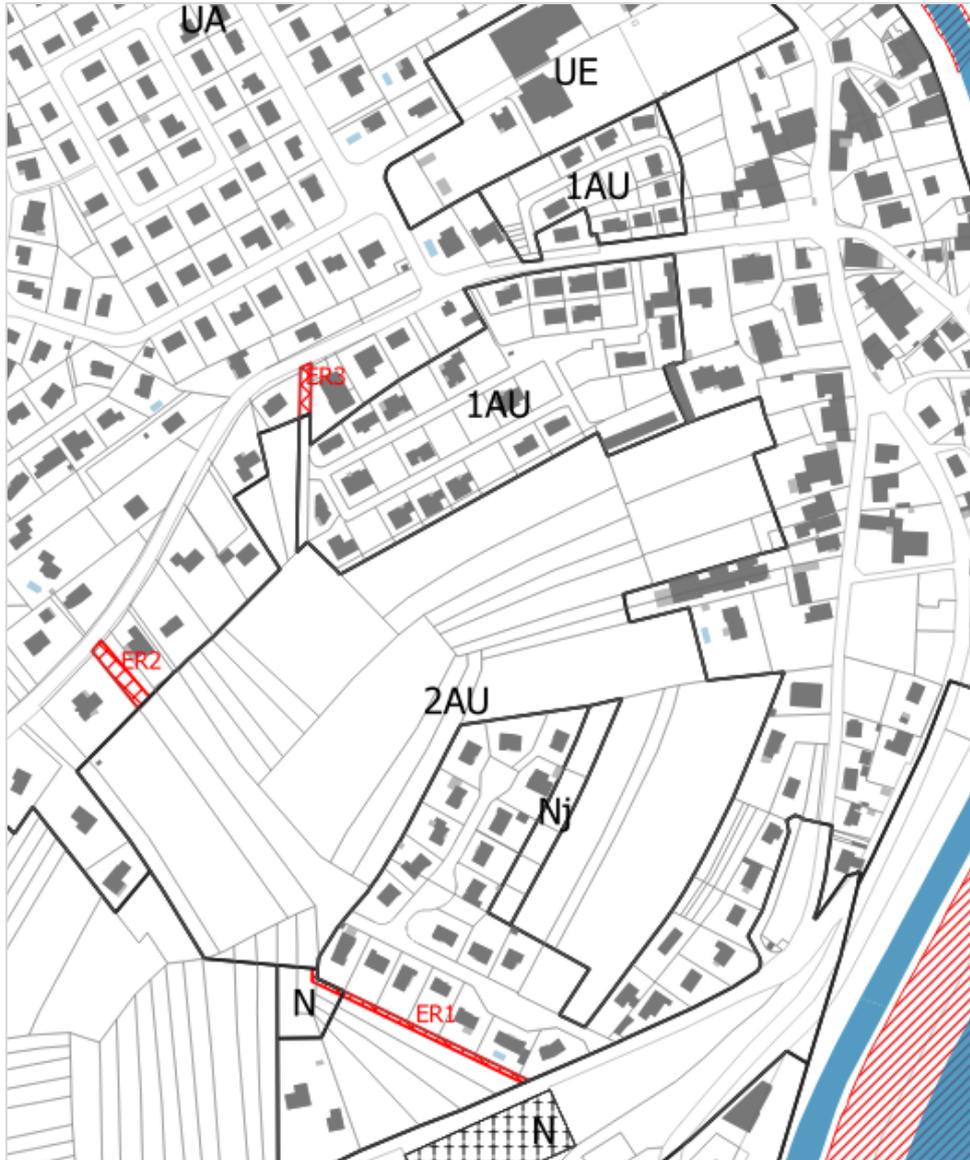
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :





Extrait du règlement graphique modifié :





MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - zone 1AU

COMMUNE DE CHAVELOT	ZONE 1 AU
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Dans la zone 1AU sont interdits :	
Interdictions strictes :	
<ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage industriel ;- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;- les habitations légères de loisirs ;- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;- les golfs ;- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;- les affouillements et exhaussements du sol ;- les carrières.	
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :	
<ul style="list-style-type: none">. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'opération d'aménagement,. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants<ul style="list-style-type: none">. le réseau d'eau. le réseau de collecte d'eaux usées,. le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire. le réseau d'électricité,. le réseau d'éclairage public,. la voirie.. la protection incendie	
SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :	
<ul style="list-style-type: none">- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants.- Les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial.- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.- Les affouillements et exhaussements du sol à condition de ne pas excéder 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au niveau du sol.	
Commune de Chavelot – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme	
22	



Rédaction modifiée - zone 2AU

Le règlement de la zone 2AU est inchangé mais il s'applique désormais aussi à la partie de l'ancienne zone 1AU située au sud-ouest de la commune.

COMMUNE DE CHAVELOT	ZONE 2 AU
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2	
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	
Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
- ACCES Pas de prescription.	
- VOIRIE Pas de prescription.	
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Néant.	
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Pas de prescription.	
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
6.1. <u>Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :</u>	
6.1.1. De l'alignement des voies automobiles	
6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan	
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.	
7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.	
7.3. <u>Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile</u>	
Pas de prescription.	
Commune de Chavelot – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme	
32	



COMMUNE DE CHAVELOT

ZONE 2 AU

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rédaction actuelle

PRESENTATION	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone 1AU. ✓ Site de l'ancienne Scierie Vosgienne Schell (SVS) actuellement à l'état de friche ✓ Surface globale : 2.90 ha. ✓ Accès par la rue des Jardins
ENJEUX	<p>Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre la requalification de l'ancienne scierie. ✓ Garantir par la localisation de la zone, la compacité de la trame urbaine. <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser la mixité sociale : favoriser la mixité des typologies de logement afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle. ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, de respiration. <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer un bouclage viarie depuis la rue des Jardins. ✓ Anticiper la desserte de la zone 2AU. ✓ Intégrer la problématique de stationnement au niveau de la conception d'aménagement. ✓ Prévoir des connexions piétonnes en direction de l'école maternelle ainsi qu'avec la zone 2AU. <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les espaces naturels et agricoles en requalifiant une zone déjà artificialisée.

3

Commune de Chavelot – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Mixité sociale :

- ✓ Tendre vers une répartition de l'ordre de **40% pour de logement groupé** et de **60% de logement individuel** en cohérence avec le SCOT.
- ✓ Tendre vers la création de **20% de logements sociaux** à l'échelle communale en cohérence avec le SCOT.

Densification :

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** avec une densité de l'ordre de **12 logement/ha** pour de l'habitat individuel et de **25 logements/ha** pour de l'habitat groupé en cohérence avec le SCOT.

Intégration du lotissement dans son environnement bâti :

- ✓ Conserver dans la mesure du possible l'**ancien séchoir** qui pourrait être reconverti en **garages**.
- ✓ Préserver dans la mesure du possible la structure métallique de l'**ancien hangar** qui pourrait être reconverti en **appartements**.
- ✓ Optimiser l'utilisation des **fondations des anciens bureaux**.



Intégration du lotissement dans son environnement naturel :

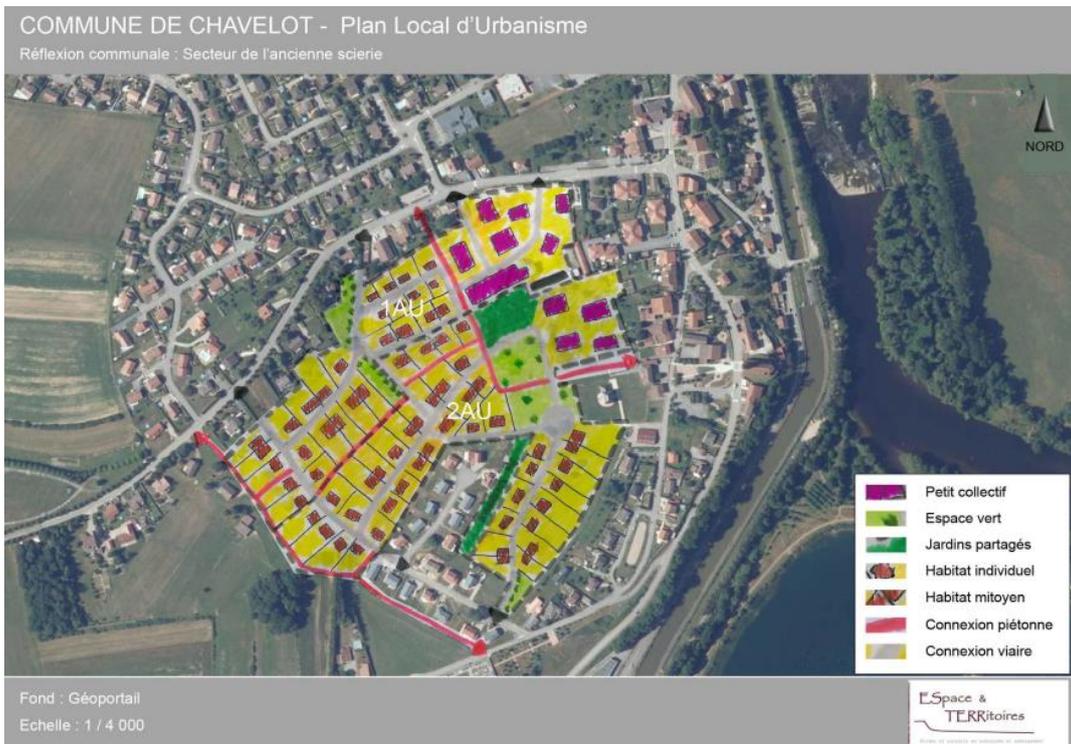
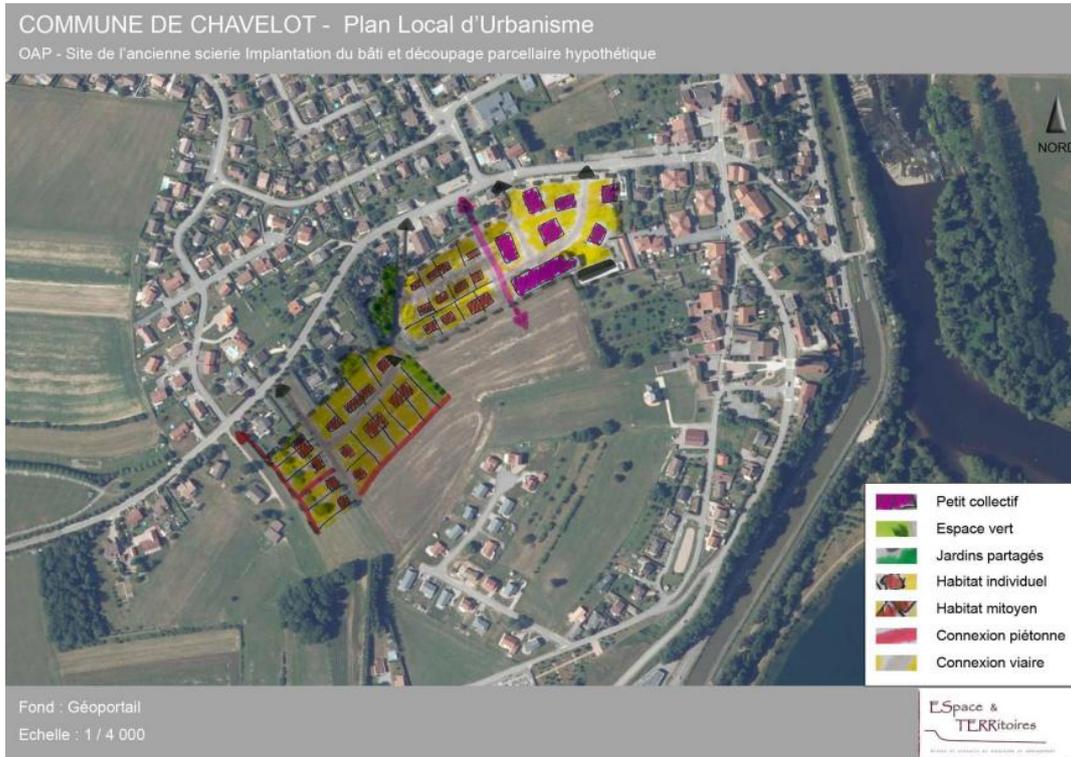
- ✓ Favoriser l'**infiltration directe des eaux** dans le sol.
- ✓ Limiter au maximum l'**imperméabilisation** des sols et privilégier l'utilisation de matériaux perméables.
- ✓ Créer des **espaces de respiration** qui pourraient également servir de **lieu de convivialité** afin de composer un **cadre de vie de qualité**.

Réseaux :

- ✓ L'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) devra être anticipée.
- ✓ Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur.

Déplacement :

Privilégier des voiries multifonctionnelles redonnant la place aux piétons et aux vélos.



Rédaction modifiée

Les OAP sont inchangées car dans le PLU en vigueur elles représentent l'ensemble du secteur sud de la commune, regroupant à la fois les zones 1AU et 2AU, sans indiquer de manière précise la séparation entre la zone 1AU et 2AU sur le secteur de l'ancienne scierie.



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Page 104

AVANT

1AU	
Localisation	Secteurs d'extension urbaine future à court terme. Lieux-dits « Voyer du Frene, Aux Noyeux, 1 ^{ère} Pointière de Baingreval » site de l'ancienne scierie, rue des Jardins. Lieu-dit « Jardins Saint-Eve », rue des Jardins.
Surface	5,48 ha

2AU	
Localisation	Secteurs d'extension urbaine future à long terme. Lieux dits « Champ Moisi, Derrière les jardins, Sautée la bande » situés à l'arrière de l'ancienne scierie. Lieu-dit « entre deux eaux » : dans la continuité de l'ancienne BTT.
Surface	8 ha
Total surfaces	13,48 ha

APRES

1AU	
Localisation	Secteurs d'extension urbaine future à court terme. Lieux-dits « Voyer du Frene, Aux Noyeux, 1 ^{ère} Pointière de Baingreval » site de l'ancienne scierie, rue des Jardins. Lieu-dit « Jardins Saint-Eve », rue des Jardins.
Surface	3,41 ha

2AU	
Localisation	Secteurs d'extension urbaine future à long terme. Lieux dits « Champ Moisi, Derrière les jardins, Sautée la bande » situés à l'arrière de l'ancienne scierie. Lieu-dit « entre deux eaux » : dans la continuité de l'ancienne BTT.
Surface	10,13 ha
Total surfaces	13,54 ha



AVANT

✓ **Zones à urbaniser**

Zones à urbaniser	
o Zone 1AU « ancienne scierie »	4.7 ha
o Zone 1AU « Jardins Saint-Eve »	0.78 ha
o Zone 2AU « Champ Moisi », « ancienne scierie »	7 ha
o Zone 2AU « entre deux eaux »	1 ha
Total	13.48 ha

Potentiel constructible + Zones à urbaniser = 15.18ha
--

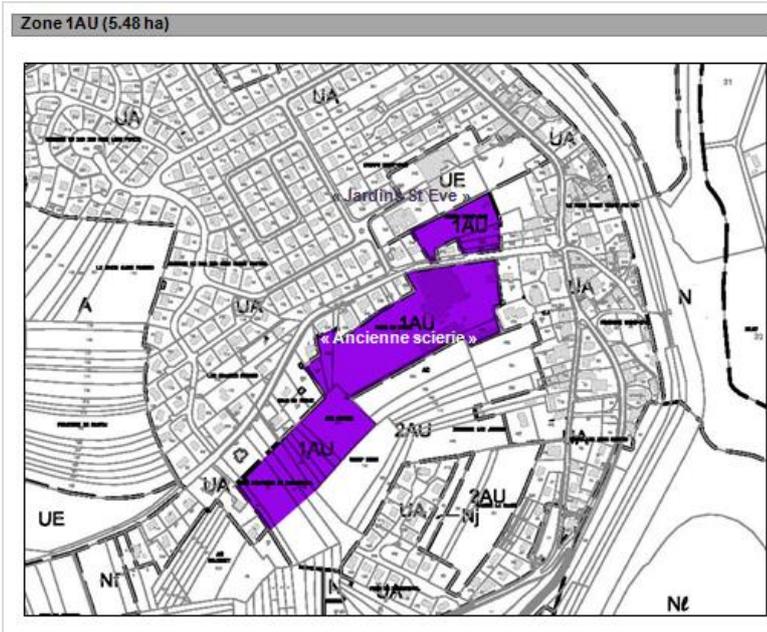
APRES

✓ **Zones à urbaniser**

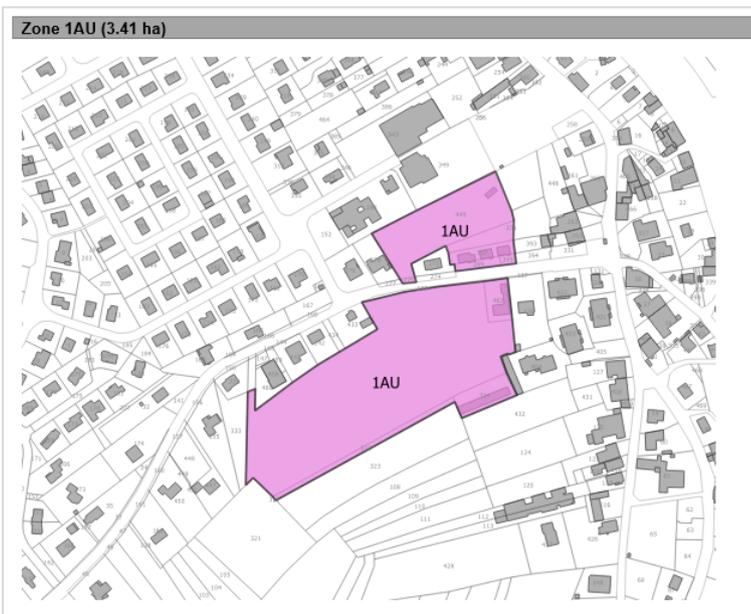
Zones à urbaniser	
o Zone 1AU « ancienne scierie »	2.66 ha
o Zone 1AU « Jardins Saint-Eve »	0.75 ha
o Zone 2AU « Champ Moisi », « ancienne scierie »	9.05 ha
o Zone 2AU « entre deux eaux »	1.08 ha
Total	13.54 ha

Potentiel constructible + Zones à urbaniser = 15.24ha
--

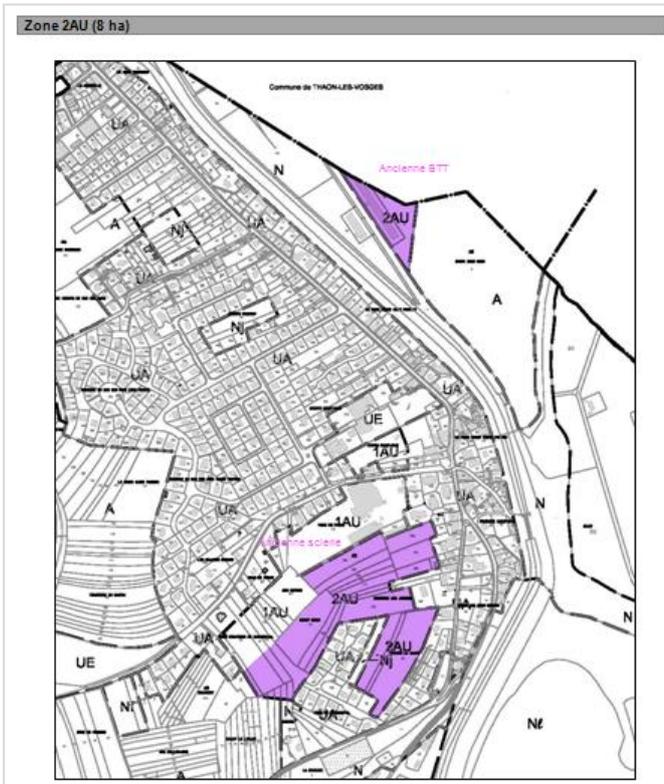
AVANT



APRES



AVANT



APRES



AVANT

Zone 2AU « Ancienne Scierie » (7 ha)

Cette zone est située entre la zone 1AU « ancienne scierie » (rue des Jardins), le lotissement de l'impasse du chêne et la rue du Lièvre, et le centre ancien (rue des Ecoles).

A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à des espaces agricoles cultivés. Mais l'urbanisation de cette zone (1 AU et 2 AU « Ancienne scierie ») permettra à très long terme de donner une forme urbaine plus compacte à Chavelot car actuellement le lotissement de l'impasse du chêne et la rue du Lièvre créent un appendice.



Zone 2AU « Ancienne scierie ».

APRES

Zone 2AU « Ancienne Scierie » (9,05 ha)

Cette zone est située entre la zone 1AU « ancienne scierie » (rue des Jardins), le lotissement de l'impasse du chêne et la rue du Lièvre, et le centre ancien (rue des Ecoles).

A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à des espaces agricoles cultivés. Mais l'urbanisation de cette zone (1 AU et 2 AU « Ancienne scierie ») permettra à très long terme de donner une forme urbaine plus compacte à Chavelot car actuellement le lotissement de l'impasse du chêne et la rue du Lièvre créent un appendice.



Zone 2AU « Ancienne scierie ».



AVANT

Titre 2 - Justification des dispositions du PLU

Synthèse des surfaces par zone

ZONE	SUPERFICIE EN HECTARES	
	SECTEUR	ZONE
UA		63.19
UE		10.24
UX		105.24
1 AU		5.48
1 AUx 1AUxa 1AUxb 1AUxc	19.02 13 6.01	37.83
2 AU		8
A Ac	126.33 2.76	128.09
N N1 N2 N3 N4	23.34 3.69 102.16 50.06 51.06	260.19
TOTAL		618.26

APRES

Titre 2 - Justification des dispositions du PLU

Synthèse des surfaces par zone

ZONE	SUPERFICIE EN HECTARES	
	SECTEUR	ZONE
UA		63.19
UE		10.24
UX		105.24
1 AU		3,41
1 AUx 1AUxa 1AUxb 1AUxc	19.02 13 6.01	37.83
2 AU		10,13
A Ac	126.33 2.76	128.09
N N1 N2 N3 N4	23.34 3.69 102.16 50.06 51.06	260.19
TOTAL		618.32

JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Le reclassement d'une partie de la zone 1AU en zone 2AU ne remet pas en cause l'économie générale du PADD de Chavelot. Ce dernier vise notamment à « permettre des extensions mesurées de la trame urbaine sous forme d'aménagement cohérent dans la continuité de l'existant » et de « limiter l'étalement urbain ». La présente modification du PLU répond à ces orientations.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Le reclassement d'une partie de la zone 1AU en zone 2AU ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Il n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

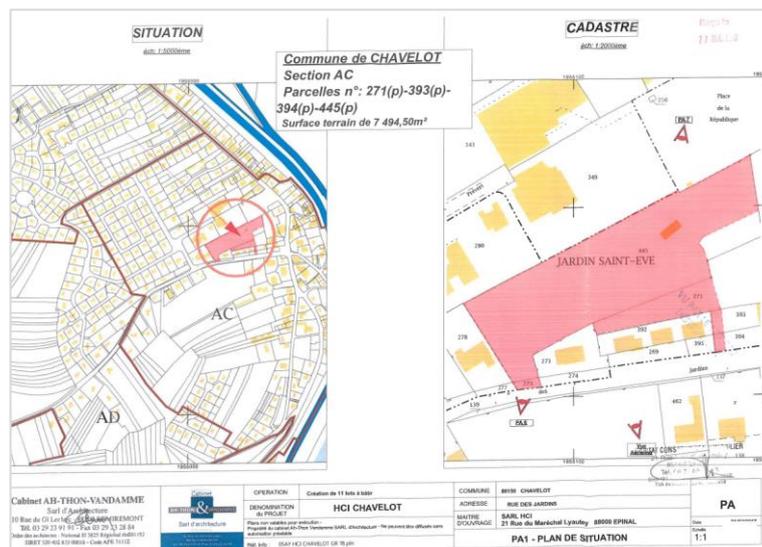
Le PLU a été approuvé en 2014. Le délai de 9 ans suivant la création des zones 2AU n'est à ce jour pas dépassé.

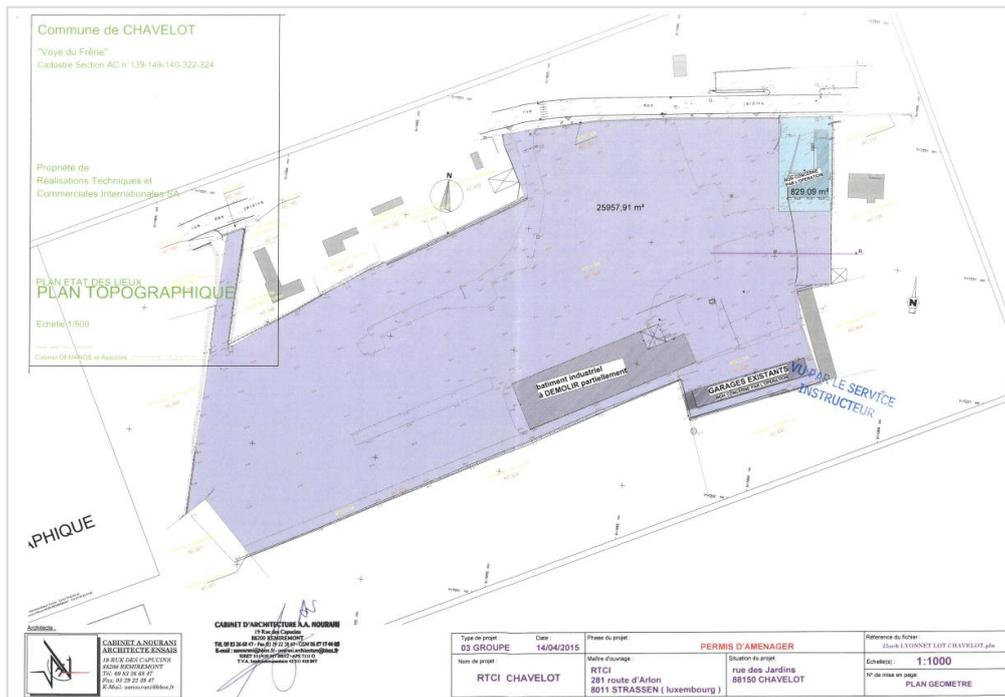
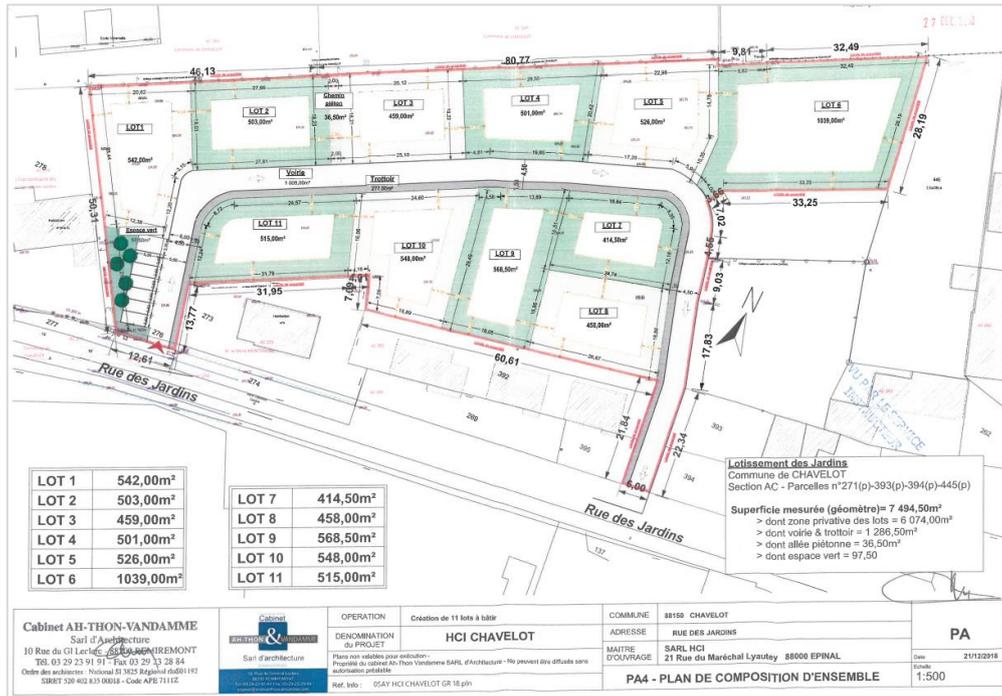
Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

Projets de lotissement

Deux projets de lotissement sont en cours sur la commune. Le périmètre des zones du PLU a donc été adapté pour correspondre au projet réel et ainsi réduire la surface des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme. Le projet « Jardin St-Eve » comporte 11 lots individuels alors que celui de « l'ancienne scierie » représente 35 lots dont des lots dédiés à du collectif.





Enfin, on notera également que la vaste dent creuse en face du cimetière constitue une réserve foncière communale, qui a déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité pour la création de logements aidés de type locatif ou accession à la propriété. Etant encadrés d'habitations, desservie par les réseaux et en face d'un espace artificialisé (cimetière), elle est maintenue dans les espaces constructibles.



Compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH

La modification du PLU a pour principal objectif de réduire la consommation d'espace.

1) Synthèse des principales orientations du SCoT des Vosges Centrales approuvé le 29 avril 2019 en termes de consommation d'espace et d'habitat :

- Objectif chiffré de l'ordre de 300 ha sur la période 2014-2030 à l'échelle du territoire du SCoT, avec un objectif intermédiaire fixé à 180 ha entre 2014 et 2024.
- Objectif de 5 360 logements à produire sur la période 2014-2030 à l'échelle du territoire du SCoT soit 3 570 sur la période 2014-2024 et 1 790 sur la période 2024-2030. *La production réalisée par un territoire entre 2014 et la date d'approbation du SCoT est à retrancher des objectifs restant à produire jusqu'en 2030.*
- Au moins 20% des besoins en logements via le renouvellement pour le secteur d'Epinal Nord dont fait partie Chavelot
- Conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension : qualité des aménagements, desserte en transport en commun, niveau de performance énergétique
- Diversifier le parc de logements
- Favoriser la conception de projets d'aménagement de qualité et énergétiquement performants
- Dans les villages, tels que Chavelot, respecter une densité moyenne d'au moins 12 logements/ha en extension urbaine et 15 logements/ha dans l'enveloppe urbaine

Le PLU de Chavelot approuvé en 2014 comprend :

- deux zones 1AU : de 0,78 ha et 4,70 ha
- deux zones 2AU : de 1,00 ha et de 7,00 ha

Soit une superficie totale de 13,48 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dont 5,48 ha urbanisables à court ou moyen terme et 8,00 ha urbanisables à long terme.

En appliquant la densité de 15 logements/ha prévue par le SCoT, le projet prévoyait 202 logements dont 82 logements à court/moyen terme et 120 logements à long terme.

Le PLU de Chavelot modifié comprend :

- deux zones 1AU : de 0,75 ha (secteur "Jardin St-Eve") et de 2,66 ha (secteur "Ancienne Scierie")
- deux zones 2AU : de 1,08 ha (secteur "Entre deux eaux") et de 9,05 ha (secteur "Ancienne Scierie")

Soit une superficie totale de 13,54 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dont 3,41 ha urbanisables à court ou moyen terme et 10,13 ha urbanisables à long terme.

Compte-tenu des projets de lotissements en cours sur les zones 1AU, plus d'une cinquantaine de logements devraient être créés à court terme dans la commune. Bien que ce chiffre dépasse les besoins estimés dans le PLH et le SCoT, on notera que la densité des projets en cours respecte les orientations du SCoT.

Nota : le delta de superficie totale des zones d'urbanisation future (13,48 ha pour le PLU de 2014 et 13,54 ha pour le PLU modifié) est dû à la retranscription du zonage sur un autre SIG et un fond de plan actualisé

La superficie classée en zone 1AU dans le PLU approuvé en 2014 et reclassée en zone 2AU dans le PLU modifié est de 2,07 ha.

Le nombre de logements prévus à court/moyen terme a diminué d'environ 30 logements.

Les possibilités d'urbanisation à l'échéance du PLU sont donc réduites, en cohérence avec l'orientation du SCoT visant à modérer la consommation d'espace et à adapter les surfaces d'extension en fonction des besoins.

Le périmètre de la zone 1AU a ainsi été ajusté pour correspondre au projet de lotissement sur la zone.



2) Le PLH de la communauté d'agglomération d'Epinal 2020-2025 approuvé le 14 décembre 2020 prévoit notamment :

- la production de 1 971 logements sur la durée du PLH dont 30% (soit 606 logements) issus de la récupération de la vacance

	Total à produire*	dont logements libres 75%	dont logements aidés 25 %		
Total CAE pour les 6 années du PLH	1971	1479	492		
			HLM 12%	Locatif privé conventionné 6 %	Accession aidée (dont PSLA et récupération parc vacant) 7%
			240	120	132
Soit par année	329	247	40	20	22

- parmi les 1 971 logements à produire pour 2020-2025, 564 logements le sont dans les villages du Secteur Epinal Nord (comprenant notamment la commune de Chavelot) dont 460 logements neufs et 104 issus de la vacance. Pour les villages (incluant Chavelot), l'objectif est de 54 logements dont 42 neufs et 12 issus de la vacance. Le secteur comprenant 16 villages, l'objectif par village peut être estimé à moins de 4 logements.

Ainsi, les objectifs de production retenus pour ce PLH la sont les suivants : 1971 logements dont 1366 neufs et 606 issus de la sortie de vacance.

	Reste neuf [2020-2025]	Reste vacance [2020-2025]	Reste total [2020-2025]
Secteur de Charmes	109	62	171
Charmes	67	51	118
Villages (16)	42	12	54
Secteur Epinal Nord	460	104	564

- les communes classés comme "villages" dans l'armature urbaine du SCoT (notamment Chavelot) qui n'ont pas dépassé leurs objectifs pourront produire des logements au même rythme que la période 2014-2019.

Néanmoins, compte tenu des lotissements engagés, les objectifs du PLH seront probablement dépassés sur la période 2020-2025 en fonction de la vitesse de commercialisation des lots.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La zone 1AU a fait l'objet d'une analyse des incidences dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2014. Son reclassement en zone 2AU n'est pas susceptible de modifier ces incidences. Le périmètre et la vocation de la zone sont inchangés.

Incidences sur le paysage

Le site est entouré d'espaces urbanisés. Son urbanisation future aura un impact modéré sur le paysage.

Incidences sur la nature ordinaire

Le site est dépourvu de végétation.

Incidences sur les espaces agricoles

Les terrains situés en zone 1AU reclassé 2AU appartiennent au site de l'ancienne scierie et correspondent à une friche.

Incidences sur les sites Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 ne concerne la zone de projet. Les deux sites les plus proches sont situés respectivement à environ 11 km et 16 km. Il s'agit de la Vallée de la Moselle et du Massif des Vosges.

Vallée de la Moselle Site FR4100227 Directive Habitats	2 335 ha	21% de prairies semi-naturelles et prairies mésophiles améliorées, 21% d'autres terres (dont zones urbanisées et industrielles, routes...), 21% de forêts caducifoliées, 12% de terres arables, 11% de prairies améliorées	Vallée alluviale de la Moselle ayant gardé en grande partie son caractère naturel : ensemble de forêts alluviales, vastes prairies naturelles souvent humides, bras morts, dépressions inondées, rivière à dynamique hydraulique forte. C'est le plus grand ensemble à caractère naturel de la Moselle où sont conservés des milieux très diversifiés qui offrent une multitude d'habitats pour la faune et la flore. Vulnérabilité : extension des gravières, opérations de protection des berges (enrochements), disparition des prairies au profit du maïs, intensification des prairies.
Massif vosgien Site FR4112003 Directive Oiseaux	26 387 ha	90% de forêts mixtes, 5% de forêts caducifoliées	Site éclaté qui concerne une partie du massif vosgien sur le versant lorrain. Il comprend presque exclusivement des milieux forestiers qui s'étagent entre 450 et 1 250 mètres d'altitude depuis la hêtraie-sapinière jusqu'à la hêtraie d'altitude qui, dans le massif, "coiffe" la forêt à dominante de résineux. D'autres milieux occupent des surfaces plus réduites : les tourbières acides et les landes subalpines appelées localement « hautes chaumes ». Au moins sept espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux sont présentes sur le site : le Grand Tétrás, la Gélínótte des bois, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm, le Pic noir et la Pie-grièche écorcheur. Vulnérabilité : perte de qualité des habitats pour le Grand Tétrás, tourisme de masse

Incidences sur les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

Le site n'est pas concerné par la présence d'une ZNIEFF.

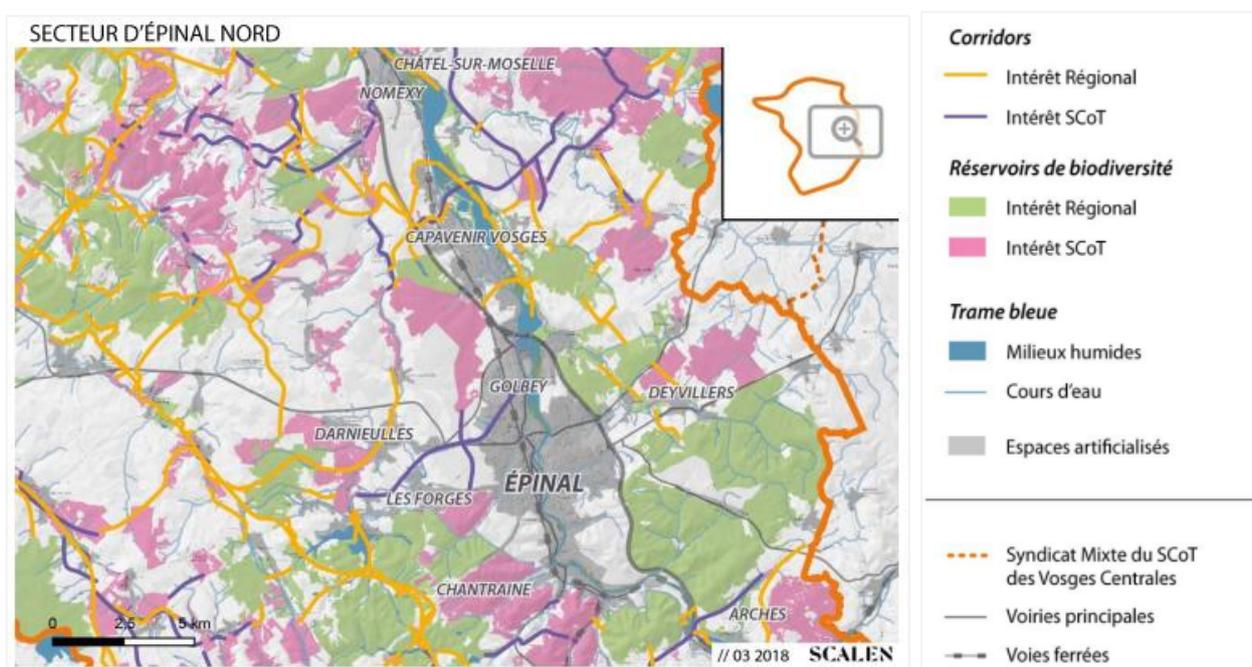
Les plus proches sont les suivantes :

- ZNIEFF de type 1 « **Forêt domaniale de Souche-Thaon à Thaon-les-Vosges** » (542 ha) : à 900 mètres
- ZNIEFF de type 1 « **Gîtes à Chiroptères de Dogneville et Dignonville** » (1 358 ha) : à plus d'1 km
- ZNIEFF de type 1 « **Gîtes à chiroptères de Thaon-les-Vosges** » (152 ha) : à plus de 2 km
- ZNIEFF de type 2 « **Vallée de la Moselle de Thaon-les-Vosges à Flavigny** » (5 005 ha) : à plus de 2 km

Incidences sur la trame verte et bleue

D'après la carte des continuités écologiques du SCoT, la zone reclassée en 2AU ne comprend aucun corridor écologique d'intérêt régional ou d'intérêt à l'échelle du SCoT, aucun réservoir de biodiversité régional ou d'intérêt à l'échelle du SCoT, aucun élément de la trame bleue (milieux humides et cours d'eau).

Extrait du DOO du SCoT – Carte des continuités écologiques





POINT 2 : MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES POUR INTEGRER LES RETRAITS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET LISIERES FORESTIERES, AINSI QUE POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES

OBJECTIF

L'objectif de ce point de modification est de simplifier la lecture du règlement écrit en intégrant en disposition générale les règles en matière de retraits par rapport aux cours d'eau et lisières forestières, ainsi que pour les éléments du patrimoine protégé, plutôt que de reporter ces règles dans chaque zone.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle – dispositions générales (p.5)

ARTICLE III : RISQUE SISMIQUE

La commune est située dans une zone soumise à un **risque sismique modéré**. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment l'**arrêté du 22 octobre 2010** pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ») qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE IV : RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondations** (PPRI) de la Moselle approuvé le 20/05/2010.

Ce PPRI est repris par une Servitude d'Utilité Publique de type PM1 (voir liste, et plan en « Annexes » du PLU).

ARTICLE V : RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Chavelot est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel haute pression.

Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations.

Du fait de la présence d'ouvrage de transport de gaz, certaines dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

L'article 7 de l'arrêté Multi fluide du 04 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement.

Dans le cadre du décret 2011-1141 du 05 octobre 2011, GRT Gaz doit être consulté lors de DT et DICT pour tous les travaux situés à moins de 50 m des ouvrages de GRT Gaz.

ARTICLE VI : NUISANCES SONORES

La commune est concernée par la RN 157, la RD 157 et la RD 166A ainsi que la Voie Ferrée Blainville-Damelevières-Lure. Celles-ci sont classées en catégories 2,3 et 4 qui imposent, dans une bande de 250m (RN57), 100m (RD166A et L42000) et 30m (RD 157) de part et d'autre de l'itinéraire, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, comptée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, un **isolement acoustique minimum** contre les bruits extérieurs.

ARTICLE VII : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique suite à un sinistre est autorisée dans les mêmes proportions de hauteur et d'emprise au sol dès lors que la construction a été régulièrement édifiée et si le permis de construire est déposé dans les deux ans suivant le sinistre.

ARTICLE VIII : LIGNES HT

Dans toutes les zones, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes.



Rédaction modifiée - dispositions générales (p.5)

ARTICLE VIII : LIGNES HT

Dans toutes les zones, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE IX : RETRAIT PAR RAPPORT AUX LISIERES DES FORETS

Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales de la forêt.

ARTICLE X : RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements, travaux et aménagements d'intérêt collectif.

ARTICLE XI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine...).

- La démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Cette modification d'ordre organisationnel au sein du règlement écrit ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 3 : MISE A JOUR DE LA NOTION DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

OBJECTIF

L'objectif de ce point de modification est de reprendre la règle sur la reconstruction à l'identique pour se conformer au code de l'urbanisme.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle – dispositions générales (p.5)

ARTICLE III : RISQUE SISMIQUE

La commune est située dans une zone soumise à un **risque sismique modéré**. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment l'**arrêté du 22 octobre 2010** pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ») qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE IV : RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondations** (PPRI) de la Moselle approuvé le 20/05/2010.

Ce PPRI est repris par une Servitude d'Utilité Publique de type PM1 (voir liste, et plan en « Annexes » du PLU).

ARTICLE V : RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Chavelot est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel haute pression.

Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations.

Du fait de la présence d'ouvrage de transport de gaz, certaines dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

L'article 7 de l'arrêté Multi fluide du 04 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement.

Dans le cadre du décret 2011-1141 du 05 octobre 2011, GRT Gaz doit être consulté lors de DT et DICT pour tous les travaux situés à moins de 50 m des ouvrages de GRT Gaz.

ARTICLE VI : NUISANCES SONORES

La commune est concernée par la RN 157, la RD 157 et la RD 166A ainsi que la Voie Ferrée Blainville-Damelevières-Lure. Celles-ci sont classées en catégories 2,3 et 4 qui imposent, dans une bande de 250m (RN57), 100m (RD166A et L42000) et 30m (RD 157) de part et d'autre de l'itinéraire, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, comptée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, un **isolement acoustique minimum** contre les bruits extérieurs.

ARTICLE VII : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique suite à un sinistre est autorisée dans les mêmes proportions de hauteur et d'emprise au sol dès lors que la construction a été régulièrement édifiée et si le permis de construire est déposé dans les deux ans suivant le sinistre.

ARTICLE VIII : LIGNES HT

Dans toutes les zones, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes.



Rédaction modifiée - dispositions générales (p.5)

ARTICLE III : RISQUE SISMIQUE

La commune est située dans une zone soumise à un **risque sismique modéré**. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment l'**arrêté du 22 octobre 2010** pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ») qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

ARTICLE IV : RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** de la Moselle approuvé le 20/05/2010.

Ce PPRI est repris par une Servitude d'Utilité Publique de type PM1 (voir liste, et plan en « Annexes » du PLU).

ARTICLE V : RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Chavelot est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel haute pression.

Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations.

Du fait de la présence d'ouvrage de transport de gaz, certaines dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte.

L'article 7 de l'arrêté Multi fluide du 04 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement.

Dans le cadre du décret 2011-1141 du 05 octobre 2011, GRT Gaz doit être consulté lors de DT et DICT pour tous les travaux situés à moins de 50 m des ouvrages de GRT Gaz.

ARTICLE VI : NUISANCES SONORES

La commune est concernée par la RN 157, la RD 157 et la RD 166A ainsi que la Voie Ferrée Blainville-Damelevières-Lure. Celles-ci sont classées en catégories 2,3 et 4 qui imposent, dans une bande de 250m (RN57), 100m (RD166A et L42000) et 30m (RD 157) de part et d'autre de l'itinéraire, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, comptée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, un **isolement acoustique minimum** contre les bruits extérieurs.

ARTICLE VII : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE VIII : LIGNES HT

Dans toutes les zones, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Cette modification constitue une simple reprise de la rédaction issue du code de l'urbanisme. Elle ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 4 : LA MODIFICATION DES REGLES SUR LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL POUR PERMETTRE LA REALISATION NOTAMMENT DES PISCINES

OBJECTIF

L'objectif de ce point est de modifier la règle sur les affouillements et exhaussements. En l'état, la règle ne permet pas de réaliser une piscine enterrée de plus de 1 mètre de profondeur, ce qui n'était pas la volonté initiale de la commune lors de la rédaction du règlement.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - UA (p.7)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage industriel ;
- les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition de ne pas excéder 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au niveau du sol.



Rédaction modifiée - UA (p.7)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage industriel ;
- les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- **Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.**



Rédaction actuelle - UE (p.13)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements et installations à condition d'être liés à la fonction de loisirs ou d'équipements (scolaire, sportif, culturel,...).

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction modifiée - UE (p.13)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements et installations à condition d'être liés à la fonction de loisirs ou d'équipements (scolaire, sportif, culturel,...).

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



Rédaction actuelle - UX (p.17)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ux sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les carrières.

Interdictions partielles :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaires à l'activité à condition d'être intégralement intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les extensions mesurées ainsi que les annexes et dépendances des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 50 m², toutes surfaces et toutes extensions comprises par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à un type de construction autorisé dans la zone.
- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer.
- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires aux activités fluviales du canal des Vosges (exploitation, transport, tourisme).



Rédaction modifiée – UX (p.17)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ux sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les carrières.

Interdictions partielles :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaires à l'activité à condition d'être intégralement intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les extensions mesurées ainsi que les annexes et dépendances des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 50 m², toutes surfaces et toutes extensions comprises par unité foncière.
- **Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.**
- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer.
- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires aux activités fluviales du canal des Vosges (exploitation, transport, tourisme).



Rédaction actuelle - 1AU (p.22)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'opération d'aménagement,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition de ne pas excéder 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au niveau du sol.



Rédaction modifiée - 1AU (p.22)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- ~~les affouillements et exhaussements du sol~~ ;
- les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'opération d'aménagement,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants.
- Les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- ~~Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.~~



Rédaction actuelle – 1AUx (p.27)

Dans les zones 1AUx sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement,
- . dans les zones 1AUxa et 1AUxb uniquement : sous réserve qu'elles respectent la programmation prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toutes les zones 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaires à l'activité à condition d'être intégralement intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à un type de construction autorisé dans la zone.



Rédaction modifiée – 1AUx (p.27)

Dans les zones 1AUx sont interdits :

Interdictions strictes :

- les constructions à usage agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement, réaménagement ou les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations) ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ou aires de jeux et de sports (d'une superficie supérieure à 2 ha) ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement,
- . dans les zones 1AUxa et 1AUxb uniquement : sous réserve qu'elles respectent la programmation prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toutes les zones 1AUxa, 1AUxb et 1AUxc :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaires à l'activité à condition d'être intégralement intégrées au volume des bâtiments d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



Rédaction actuelle - A (p.35)

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Zone A :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visés à l'article 2.

Zone AC :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A :

- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone AC :

- Les constructions, extensions, transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées dans un périmètre de 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une habitation au maximum par exploitation.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussement du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Rédaction modifiée – A (p.35)

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Zone A :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visés à l'article 2.

Zone AC :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A :

- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone AC :

- Les constructions, extensions, transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole et ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées dans un périmètre de 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une habitation au maximum par exploitation.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- **Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.**
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Rédaction actuelle - N (p.40)

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Nj uniquement :

- Les abris de jardins dans les conditions définies aux articles 9 et 10.

Dans la zone Nℓ uniquement :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à une activité de loisirs ou sportive à condition qu'ils soient liés aux plans d'eau, dans les conditions définies aux articles 9 et 10 et à condition qu'ils ne dénaturent pas le site et qu'ils préservent la végétation existante et aux activités fluviales du canal des Vosges.

Dans la zone Nf uniquement :

- Les abris de chasse dans les conditions définies aux articles 9 et 10.
- les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer ;

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les extensions mesurées de l'existant c'est-à-dire jusqu'à 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les annexes isolées, à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante, d'être située à moins de 50 mètres de cette construction et dans la limite de une par unité foncière et dans les conditions définies aux articles 9 et 10.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Sont compris les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux activités fluviales du canal des Vosges.
- Les installations, constructions ou aménagements nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire dans les zones traversées par le chemin de fer ;



Rédaction modifiée - N (p.41)

COMMUNE DE CHAVELOT

ZONE N

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Le PADD n'intègre pas d'orientation en lien avec ce point de modification. Il ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 5 : SUPPRESSION DES REGLES EN MATIERE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES DEPENDANCES EN ZONE UA ET 1AU

OBJECTIF

La règle sur l'emprise au sol maximale des dépendances bloque de nombreux projets au sein des zones urbaines et à urbaniser. Avec la diminution des zones d'extension et la volonté de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il est logique d'optimiser le foncier disponible dans les zones constructibles.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - UA (p.9)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les dépendances isolées (garages, abris de jardin,...) dont l'emprise au sol n'excédera pas 40 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.

Rédaction modifiée - UA (p.9)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

~~Pas de prescription sauf pour les dépendances isolées (garages, abris de jardin,...) dont l'emprise au sol n'excédera pas 40 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.~~
Pas de prescription

Rédaction actuelle - 1AU (p.24)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les dépendances isolées (garages, abris de jardin,...) dont l'emprise au sol n'excédera pas 40 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.

Rédaction modifiée -1AU (p.24)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

~~Pas de prescription sauf pour les dépendances isolées (garages, abris de jardin,...) dont l'emprise au sol n'excédera pas 40 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.~~
Pas de prescription.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Le PADD n'intègre pas d'orientation en lien avec ce point de modification. Il ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 6 : MODIFICATION DES REGLES EN MATIERE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NC

OBJECTIF

Il s'agit de préciser la règle initiale en mentionnant que les 30 mètres² constituent une surfaces maximale cumulée.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - Nc (p.48)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les dépendances et annexes isolées (garages, abris de jardin,...) liées à la maison de gardiennage ou de direction dont la superficie n'excédera pas 30 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.

Rédaction modifiée - Nc (p.48)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les dépendances et annexes isolées (garages, abris de jardin,...) liées à la maison de gardiennage ou de direction. La superficie cumulée des dépendances et annexes n'excédera pas 30 m², toute surface et toute extension comprise sur une même unité foncière.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Cette modification constitue une simple reprise de la rédaction initiale et vient préciser une règle existante. Elle ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 7 : MODIFICATION EN VUE DE SIMPLIFIER LES ARTICLES 11 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF

Le règlement du PLU intégrait des dispositions complexes en matière d'aspect extérieur des constructions. La volonté de la commune est de favoriser la construction et notamment les modes constructifs modernes, qui favorisent notamment la production de constructions plus sobres énergétiquement.

Les règles sur les toitures ont été simplifiées pour donner une plus grande liberté d'implantations et de formes architecturales, de même que pour les façades.

Les clôtures ont été mieux encadrées en matière de hauteurs pour favoriser une certaine homogénéité.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - UA (p.10 et 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- La démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Le faitage des constructions sera parallèle à la voie.

11.2.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les alinéas 11.2.1 à 11.2.4, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

11.2.3. Ainsi, les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.3.2. Les façades sur rues devront être percées de baies ou ouvertures :



- Les façades sur rues muettes sont donc interdites.
- Les façades sur rues uniquement percées de portes de garages sont interdites à l'exception des façades situées au nord.

11.3.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol et les baies vitrées ne sont pas concernées.

11.3.4. Les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains.

11.3.5. Les enseignes seront intégrées aux façades.

11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,20 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0.40 mètre.

11.4.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

11.4.3. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelée entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

11.5. Divers

11.5.1 Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction.

11.5.3. Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.



Rédaction modifiée - UA (p.10 et 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine...):

- La démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.~~

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Toitures – Volumes

~~11.2.1. Le faitage des constructions sera parallèle à la voie.~~

~~11.2.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les alinéas 11.2.1 à 11.2.4, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.~~

~~11.2.3. Ainsi, les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.~~

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.3.2. Les façades sur rues devront être percées de baies ou ouvertures :~~



- ~~— Les façades sur rues muettes sont donc interdites.~~
- ~~— Les façades sur rues uniquement percées de portes de garages sont interdites à l'exception des façades situées au nord.~~

~~11.3.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol et les baies vitrées ne sont pas concernées.~~

~~11.3.4. Les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains.~~

~~11.3.5. Les enseignes seront intégrées aux façades.~~

11.4. Clôtures

~~11.4.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,80 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 mètre.~~

~~11.4.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.~~

~~11.4.3. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.~~

11.5. Divers

~~11.5.1. Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction.~~

~~11.5.3. Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.~~



Rédaction actuelle - UX (p.20)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Dessin général des façades sur rue

11.2.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés à nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.2.2. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.2.3. Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs.

11.3. Enseignes

11.3.1. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment.

11.3.2. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.

11.3.3. A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

11.4. Divers

11.4.1. Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction depuis la voirie.



Rédaction modifiée – UX (p.20)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.~~

11.1.1. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Dessin général des façades sur rue

11.2.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés à nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.2.2. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.~~

~~11.2.3. Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs.~~

11.3. Enseignes

~~11.3.1. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment.~~

~~11.3.2. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.~~

~~11.3.3. A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.~~

11.4. Divers

~~11.4.1. Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction depuis la voirie.~~



Rédaction actuelle - 1AU (p.25)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Le faitage des constructions sera parallèle à la voie.

11.2.2. Ainsi, les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.3.2. Les façades sur rues devront être percées de baies ou ouvertures :

-Les façades sur rues muettes sont donc interdites.

-Les façades sur rues uniquement percées de portes de garages sont interdites à l'exception des façades situées au nord.

11.3.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.

11.3.4. Les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains.

11.3.5. Les enseignes seront intégrées aux façades.

11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,20 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0.40 mètre.



11.4.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

11.4.3. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelée entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

11.5. Divers

11.5.1 Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction.

11.5.3. Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.



Rédaction modifiée – 1AU (p.25)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.~~

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Toitures – Volumes

~~12.2.1. Le faitage des constructions sera parallèle à la voie.~~

~~11.2.2. Ainsi, les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.~~

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.3.2. Les façades sur rues devront être percées de baies ou ouvertures :~~

~~— Les façades sur rues muettes sont donc interdites.~~

~~— Les façades sur rues uniquement percées de portes de garages sont interdites à l'exception des façades situées au nord.~~

~~11.3.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.~~

~~11.3.4. Les façades éclairées la nuit ou supportant des enseignes lumineuses, le seront par des systèmes non éblouissants pour les usagers des voies publiques et des riverains.~~

~~11.3.5. Les enseignes seront intégrées aux façades.~~

11.4. Clôtures

~~11.4.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,80 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 mètre.~~



11.4.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

11.4.3. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

11.5. Divers

~~**11.5.1** Les éléments du type climatisation, moteur aérothermique ou tout autre dispositif boîtier de ce type devront être intégrés de façon harmonieuse aux façades et prioritairement sur des parties non visibles de la construction.~~

~~**11.5.3.** Le stockage des déchets, conteneurs, bennes à ordures est interdit en façade donnant sur le domaine public, sauf dispositif créant un masque permanent les rendant imperceptibles.~~



Rédaction actuelle – 1AUx (p.29 et 30)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à

l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Dessin général des façades sur rue

11.2.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés à nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.2.2. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

11.2.3. Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs.

11.3. Enseignes

11.3.1. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faitage du bâtiment.

11.3.2. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.

11.3.3. A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.



Rédaction modifiée – 1AUx (p.29 et 30)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti.~~

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2. Dessin général des façades sur rue

11.2.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés à nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.2.2. L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.~~

~~11.2.3. Les façades des constructions situées sur une même unité foncière devront présenter une harmonie des couleurs.~~

11.3. Enseignes

~~11.3.1. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faitage du bâtiment.~~

~~11.3.2. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques et pour les riverains.~~

~~11.3.3. A l'exception de l'indication de la raison sociale et du logo de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.~~



Rédaction actuelle - A (p.38)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.1.3. L'implantation des installations liées à l'énergie solaire sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.
L'implantation des installations liées à l'énergie solaire au sol est interdite.

11.2. Pour les habitations de gardiennage et leurs annexes

11.2.1. Les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.

11.2.2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.2.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.

11.3. Pour les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes :

11.3.1. Dessin général des façades :

11.3.1.1. Il est vivement conseillé d'utiliser un bardage bois.

11.3.1.2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.



Rédaction modifiée – A (p.38)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.~~

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

~~11.1.3. L'implantation des installations liées à l'énergie solaire sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.~~

~~L'implantation des installations liées à l'énergie solaire au sol est interdite.~~

11.2. Pour les habitations de gardiennage et leurs annexes

~~11.2.1. Les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.~~

11.2.2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.2.3. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.~~

11.3. Pour les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes :

11.3.1. Dessin général des façades :

~~11.3.1.1. Il est vivement conseillé d'utiliser un bardage bois.~~

11.3.1.2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.



Rédaction actuelle - N (p.43 et 44)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Insertion des constructions dans le site

11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

11.2.3. Les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

11.3.2. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.

11.2.3. Clôtures

11.2.3.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,20 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0.40 mètre.

11.2.3.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.



Rédaction modifiée - N (p.43 et 44)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments repérés au plan  (type calvaire, fontaine...).

- la démolition, la destruction de tout élément repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Insertion des constructions dans le site

~~11.1.1. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures (silhouette des toits notamment). Toutefois, à l'appréciation de l'autorité compétente, les projets architecturaux innovants pourront être autorisés s'ils restent cohérents avec l'environnement bâti sur une même unité foncière.~~

11.1.2. La réalisation de buttes destinées à entourer de terre un sous-sol peu ou non enterré dans le terrain naturel est interdite au-delà d'une hauteur d'un mètre mesurée entre le niveau du terrain naturel et le niveau fini du plancher construit.

~~11.2.3. Les modèles empruntés à une architecture extrarégionale type chalet de Montagne, Mas provençal... sont interdites.~~

11.3. Dessin général des façades sur rue

11.3.1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

~~11.3.2. Les ouvertures de la partie habitable devront conserver des proportions plus hautes que larges. Les fenêtres de sous-sol ne sont pas concernées.~~

11.2.3. Clôtures

~~11.2.3.1. La hauteur des clôtures en limite du domaine public est limitée à 1,60 mètre. Cette hauteur est fixée à 2 mètres en limite du domaine privé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,60 mètre.~~

11.2.3.2. Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives et/ou de grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Le PADD ne comporte aucune disposition allant à l'encontre de ce point.

Il comporte néanmoins les dispositions suivantes en lien avec cette modification :

- **Préserver les caractéristiques remarquables du centre ancien notamment les anciennes fermes et leurs caractéristiques (portes de granges, encadrements...).**

Cette orientation est confortée car les éléments remarquables restent identifiés et protégés par le PLU.

- **Favoriser les bâtiments à énergie positive (BPOS).**

La simplification des règles sur l'aspect extérieur favorise les projets de construction innovants.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



POINT 8 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

OBJECTIF

Cette modification assouplit nettement les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UA et 1AU. Elle va permettre d'optimiser l'utilisation du foncier constructible, ce qui va dans le sens des évolutions législatives récentes en matière de consommation d'espace.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle - UA (p.9)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions s'implanteront à au moins 4 mètres de l'alignement des voies, ou dans le cas d'un ensemble de constructions alignées ne respectant pas cette règle à l'alignement d'au moins une des constructions voisines.

6.2. Dans la rue d'Alsace et de Lorraine, les constructions sont autorisées dans le recul de l'existant conformément à l'alignement des constructions voisines.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Rédaction modifiée - UA (p.9)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~6.1. Les constructions s'implanteront à au moins 4 mètres de l'alignement des voies, ou dans le cas d'un ensemble de constructions alignées ne respectant pas cette règle à l'alignement d'au moins une des constructions voisines.~~

6.1. Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies, soit à au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

~~6.2. Dans la rue d'Alsace et de Lorraine, les constructions sont autorisées dans le recul de l'existant conformément à l'alignement des constructions voisines.~~

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



Rédaction actuelle - 1AU (p.23)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions s'implanteront à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Rédaction modifiée - 1AU (p.23)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~6.1. Les constructions s'implanteront à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.~~

6.1. Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies, soit à au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Le PADD n'intègre pas d'orientation en lien avec ce point de modification, qui est vertueux en matière de lutte contre la consommation d'espace et l'étalement urbain. Il ne saurait aller à l'encontre de l'économie générale du PADD.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Cette modification du règlement ne réduit pas une zone naturelle ou agricole. Elle n'impacte pas d'espace boisé classé.

Graves risques de nuisance

Le présent point de modification n'est pas de nature à engendrer de nuisance grave.

Ouverture d'une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création

Sans objet.

Création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du règlement n'aura aucune incidence sur l'environnement.



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr