

Mairie Chantraine

département des Vosges

Modification n°1 du PLU

Notice explicative

Dossier de Modification n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de Chantraine en date du 08 décembre 2022

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 03 octobre 2011.
- Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU "CITEOS" approuvée le 08 décembre 2022

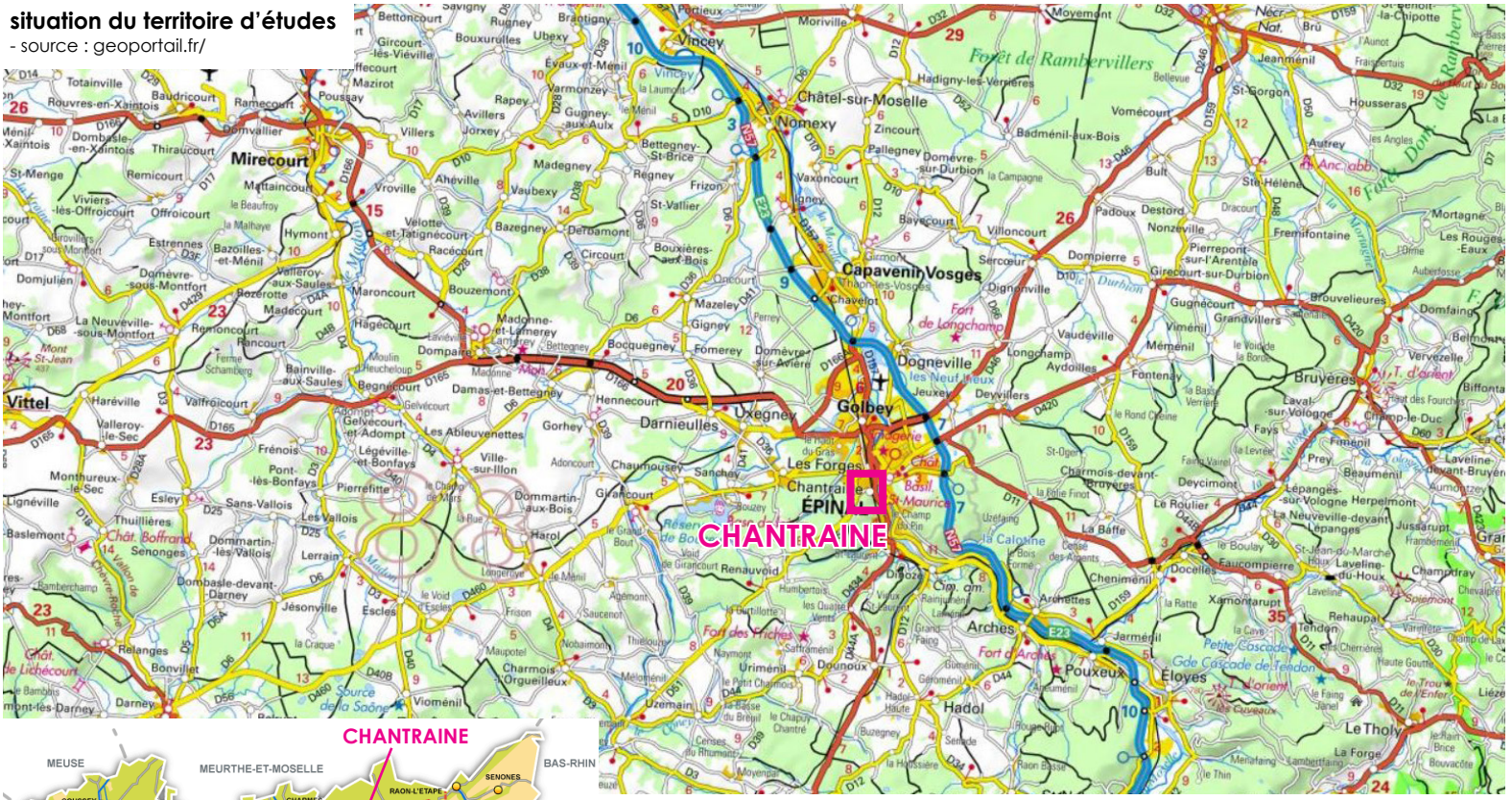
Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études

- source : geoportail.fr/





0.-
Avant-propos



La commune de CHANTRAINE est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 octobre 2011.

La reprise du PLU de CHANTRAINE a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de reprendre le règlement du PLU dans son intégralité pour mieux l'adapter au contexte local.

Cette reprise du document d'urbanisme entre dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU car celle-ci :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

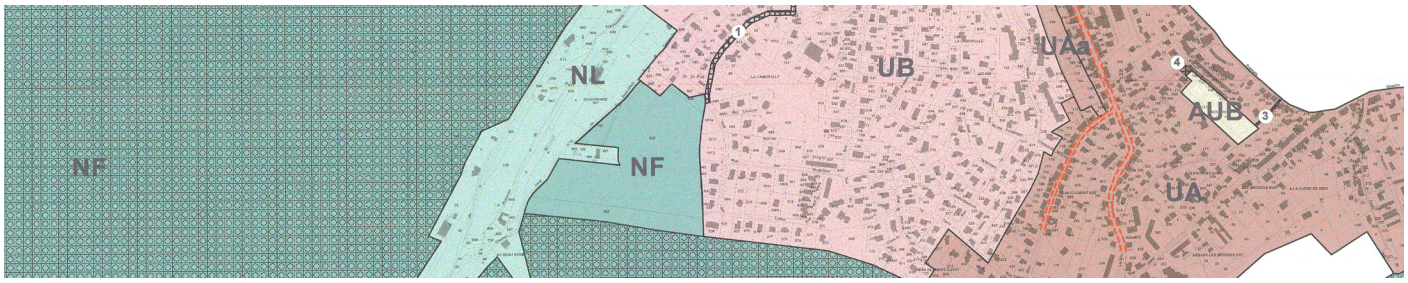
La présente notice explique le bien-fondé des différents points de modification du PLU de CHANTRAINE.
Puis, elle expose :

- une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de CHANTRAINE doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est.
- une analyse des incidences potentielles sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur le site Natura 2000 proche du territoire d'études et sur les autres milieux naturels remarquables.
- l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la procédure de Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE se déroule en plusieurs étapes :

- ✘ constitution du dossier de Modification du PLU (notice explicative).
- ✘ dans le même temps :
  - Saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas de la Modification n°1 du PLU.
  - Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.
- ✘ Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- ✘ Approbation par délibération du conseil municipal de CHANTRAINE.

1.-
Les éléments de contexte



Le territoire communal de CHANTRAINE se situe au cœur du département des Vosges, sur la frange ouest de la Ville d'Épinal.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges.
Communauté d'Agglomération d'Epinal.
SCOT des Vosges Centrales.
Population communale INSEE en 2017 : 3212.
Evolution de la population communale entre 2012 et 2017 : +1.6%.
Surface du territoire communal : 6.2 km².
Absence de site Natura 2000 sur le territoire. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Gites à chiroptères autour d'Épinal » dont l'ilot le plus proche se localise dans la commune limitrophe Des Forges.

Le contexte réglementaire

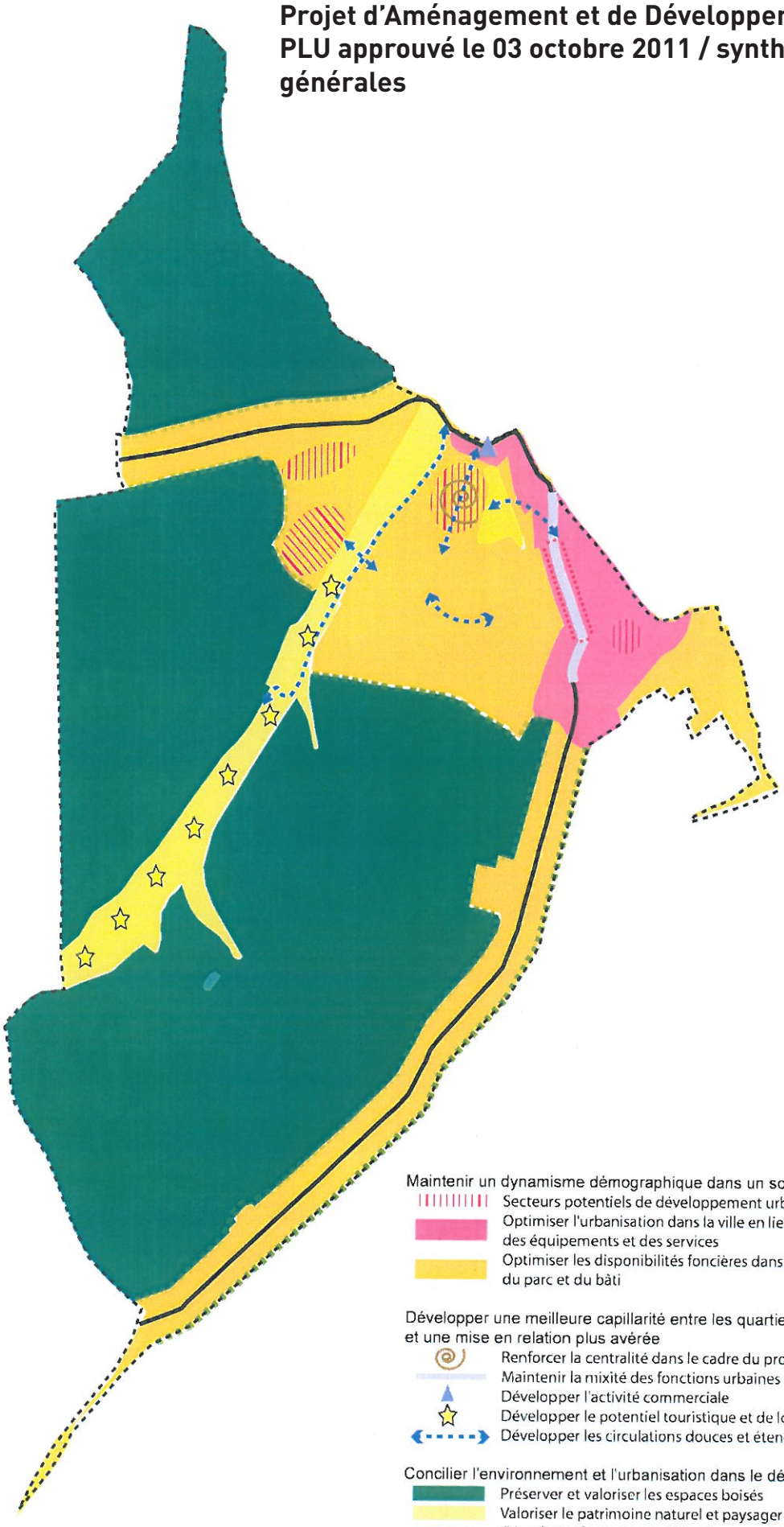
La commune de CHANTRAINE dispose d'un PLU approuvé le 03 octobre 2011.

Le PLU de CHANTRAINE est composé de plusieurs pièces :

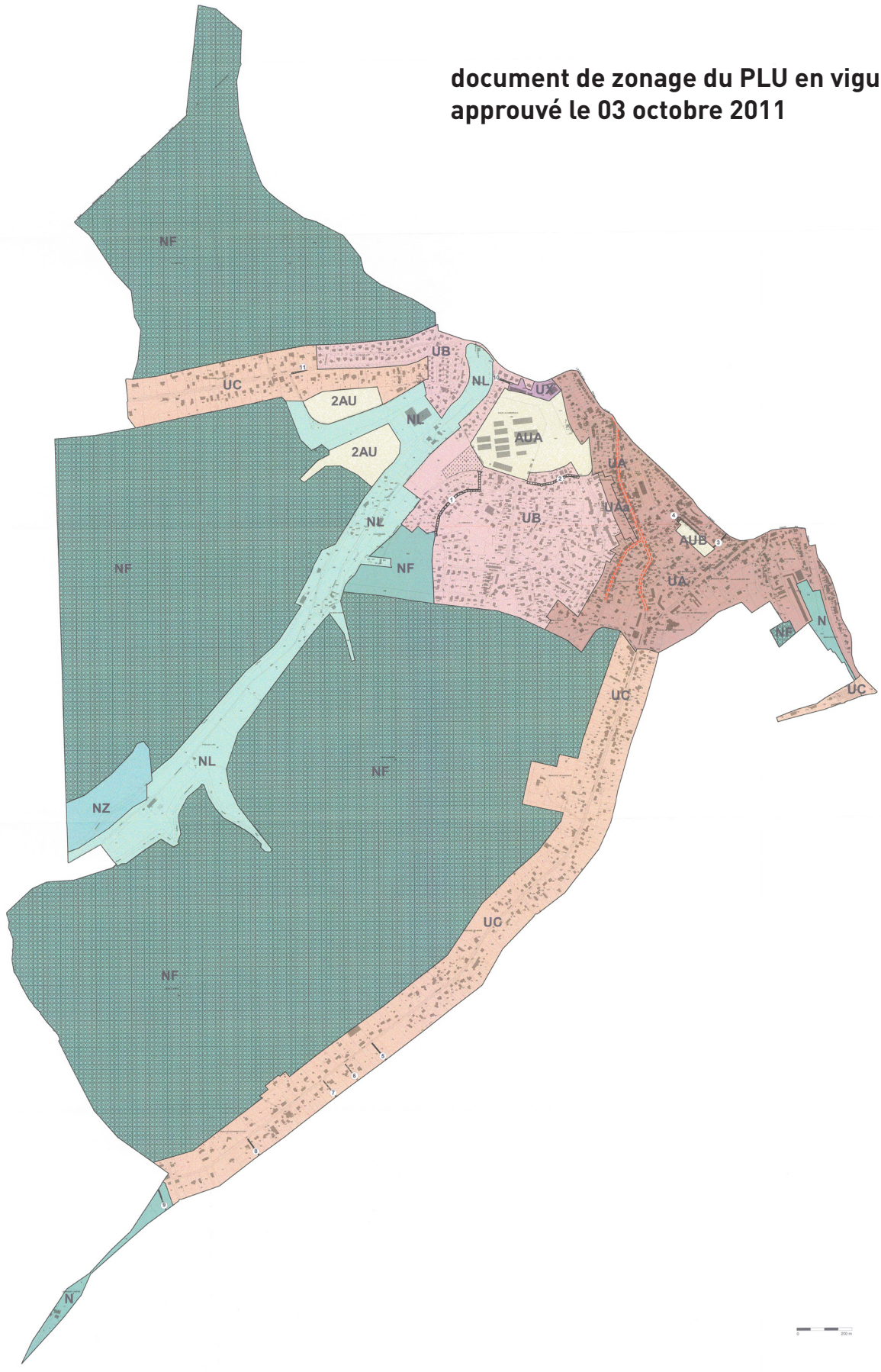
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet politique de la commune de CHANTRAINE défendu dans le cadre de son PLU ; et dont l'économie générale ne doit pas être remise en cause dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.
Ce document s'organise sous la forme de trois grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs :

- ✘ Orientation 1 : Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable.
  - Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine.
  - Densifier la zone urbanisée et développer l'urbanisation dans de nouveaux secteurs en privilégiant une gestion économe des réserves foncières.
  - Promouvoir une architecture durable.
  - Conforter l'attractivité économique du territoire.
- ✘ Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée.
  - Renforcer la continuité urbaine sur le territoire de la commune.
  - Améliorer l'espace public par la modernisation du réseau viaire et le développement des modes doux.
- ✘ Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune.
  - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune.
  - Assurer le développement urbain de la commune sans mettre en péril la couronne forestière.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé le 03 octobre 2011 / synthèse des orientations générales



document de zonage du PLU en vigueur approuvé le 03 octobre 2011



Département des Vosges
Commune de Chantraine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Documents graphiques
Pièce 4/6
Planche 1 - Vue générale

Plan vu pour être annexé à la DCM du :

Réalisé par: ANBE
Validé par: FKW
Date: 11/10/2011

Référence: 08176

Echelle: 1/5000

GEO environnement
15 rue des Jardins
64 320 LAROU
Tél: 05 59 06 14 67

Les emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement de la voirie	Commune	2 000 m²
2	Aménagement de la voirie	Commune	1 500 m²
3	Création d'une liaison piétonne	Commune	200 m²
4	Création d'un accès	Commune	200 m²
5	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
6	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
7	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m
8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
10	Aménagement de la voirie	Commune	265 m²
11	Aménagement de la voirie	Commune	140 m²

Limites de zones
Emplacement réservé
Alignement bâti à respecter
Espace Boisé Classé (L.130-1)

N
O
E
S

Le document de zonage découpe le territoire en trois grandes zones : urbaine, à urbaniser, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols interdites et autorisées, et les prescriptions qui s'y rattachent.
Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de CHANTRAINE :

- Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et où les constructions peuvent être admises immédiatement. Elles se divisent entre :
  - La zone **UA** qui concerne le centre de CHANTRAINE, ainsi que ses extensions anciennes. Un sous-secteur UAa désigne un ensemble de jardins avec une réglementation particulière en vue de maintenir une continuité verte. Aussi seules les habitations et leurs annexes sont autorisées dans ce secteur.
  - La zone **UB** qui correspond à une urbanisation plus récente. Elle englobe principalement les constructions des Vergers et de Plein Soleil.
  - La zone **UC** qui correspond aux extensions linéaires qui se sont développées le long de la RD36 et de la RD 51, ainsi que dans le vallon Saint-Antoine à l'est du territoire communal.
  - La zone **UX** qui regroupe une zone à vocation d'activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles.

- Les zones à urbaniser sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à la construction suivant deux niveaux de priorité :
  - Priorité 1 : la zone **AUA** (ZAC du Parc – SEBC/SOLOREM) et la zone **AUB** (Moscou). Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) porte sur chacun de ces sites.
  - Priorité 2 : zones **2AU** (Vieux Moulin et centre équestre) et dont l'ouverture à l'urbanisation est actuellement bloquée dans le PLU.

- Les zones naturelles regroupent les zones à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels. Elles se divisent entre :
  - Le secteur **N.**
  - Le secteur **NF** qui correspond aux secteurs forestiers de Chantraine.
  - Le secteur **NL** qui correspond au secteur du vallon d'Olima accueillant des constructions qu'il convient de maîtriser et de préserver au regard de la qualité paysagère du site.
  - Le secteur **NZ** qui correspond à la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de la poudrière d'Olima.

2.-
Le point de la Modification du PLU



1.- Reprendre le règlement du PLU dans son intégralité pour mieux l'adapter au contexte local.

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : reprendre le règlement écrit dans son intégralité pour proposer un document mieux adapté au contexte local.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

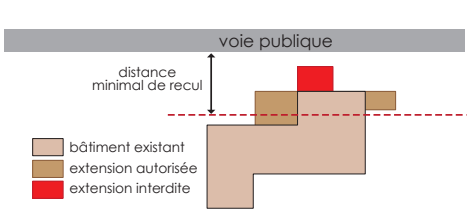
- **Le règlement écrit pour reprendre des articles dans les différentes zones, et compléter le chapitre consacré aux dispositions générales.**
- **Le document de zonage pour compléter le tracé de la règle graphique portant sur l'alignement bâti à respecter.**

Rappelons que le PLU de CHANTRAINE a été approuvé le 03 octobre 2011. Il mérite aujourd'hui d'être revu dans le but de mieux adapter les règles au contexte local.

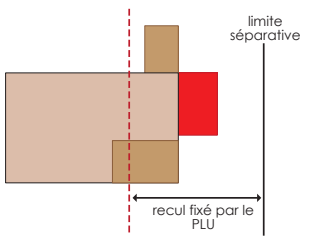
Ces reprises du règlement écrit concernent les points suivants :

- Un **lexique** des termes techniques employés dans le règlement écrit est rajouté en préambule du document. Certaines de ces définitions sont extraites du lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 concernant la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Plusieurs schémas illustrent les règles écrites pour en faciliter la compréhension.

- Les **dispositions générales** du règlement sont complétées par :
  - un nouvel article 5 pour autoriser les projets d'extension sur des bâtiments ne respectant pas les règles de recul aux emprises publiques et aux limites séparatives édictées dans le règlement dans la condition de ne **pas aggraver la non-conformité de l'immeuble concerné**.
  - un nouvel article 6 pour déplacer la **règle du recul aux lisières des**



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie.



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative.

cas de non aggravation de la non conformité

espaces boisés figurant dans les articles 7 de toutes les zones du PLU et la règle du **recul par rapport aux cours d'eau** uniquement présente dans l'article N7. L'instruction des certificats d'urbanisme porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des différentes zones. Par conséquent, l'analyse peut être faussée et certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par ces bandes inconstructibles, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise ainsi à déplacer ces règles au sein des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et de fait, à mieux informer les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains sans modifier les prescriptions existantes.

- Il est rappelé dans **chaque entête de zone** du PLU qu'il est également indispensable de se référer aux dispositions générales, de manière complémentaire au règlement de zone.

- La notion de **SHON** (surface hors œuvre nette) n'existe plus. Celle-ci est donc **remplacée** dans tout le règlement écrit **par la notion de surface de plancher** qui *« est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*
  1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
  4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (Article R111-22 du code de l'urbanisme).

- Des **prescriptions complémentaires** sont rajoutées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) et dans la zone à urbaniser sur le court terme AU pour s'assurer que les **constructions nouvelles ne soient pas incompatibles** avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation dans le but d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différentes fonctions urbaines, et ainsi éviter autant que possible les nuisances.
  Certaines interdictions sont également complétées en précisant que les dépôts de véhicules concernent à la fois les dépôts permanents et mobiles dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) et dans la zone à urbaniser sur le court terme AU.

  L'écriture de l'article du secteur UAa est revu pour clarifier l'écriture concernant l'autorisation de construire des annexes à la construction principale.

  L'article 1AU est, en outre, complété pour l'uniformiser avec les interdictions définies dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat du PLU.
  Enfin, des prescriptions complémentaires sont reprises dans la zone UX pour y interdire la construction de terrains de camping et de caravanage, des habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes

isolées car cette zone est uniquement destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales ou industrielles.

- La règle concernant la **reconstruction en zone naturelle** est clarifiée et simplifiée. Les projets ne seront plus ainsi obligés de respecter le volume et les aspects comparables à la construction précédente. Ils devront uniquement conserver la même emprise au sol.

- Le règlement en matière de **voirie et d'accès** est revu dans le but :
  - d'imposer une largeur minimale de voie plus large – passant de 3 à 4 m - dans le secteur UAa et dans la zone à urbaniser AU. En effet, la commune fait face à des problèmes de circulation en raison de l'étroitesse des voies, d'où la nécessité de les élargir.
  - de renforcer la règle portant sur les voies en impasse qui doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Seules les voies de plus de 50 mètres étaient soumises à cette règle qui concernera désormais toutes les impasses de plus de 35 mètres. Cette reprise de la règle vise à mieux gérer la circulation à CHANTRAINE au sein de ces futurs secteurs en « cul de sac », dans toutes les zones du PLU, à l'exception de la zone N.
  - revoir le règlement en matière d'accès dans le but de mieux adapter les dispositions concernant les rampes d'accès aux garages et aux parkings qui doivent désormais présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 2 m dans les zones urbaines UA, UB et UC avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. Cette distance est portée à 4 m dans la zone UX affectée aux activités économiques.

- Le règlement en matière de **desserte par les réseaux** est revu dans le but de :
  - supprimer la dérogation - dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) et dans la zone à urbaniser sur le court terme AU - liée à la notion de « coût » dans les obligations de raccordement aux eaux usées car celui-ci est difficilement quantifiable et cette notion dépasse le cadre de l'urbanisme.
  - reprendre la règle dans les zones UA, UB, UX, AU et N concernant la gestion des eaux pluviales car celle-ci est aujourd'hui contradictoire. Aussi, désormais, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doit être la règle. Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être redirigés vers le réseau public. Cette dernière mention est également ajoutée en zone UC en précisant que ce raccordement devra être effectué soit gravitairement, soit à l'aide d'une pompe de relevage.

- Le règlement en matière **d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et aux emprises publiques** est revu dans le but :
  - de préciser que les modalités d'implantation des constructions s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques pour uniformiser la règle à l'ensemble des voies de la zone UA.
  - de revoir l'écriture de l'article 6 des zones urbaines et à urbaniser pour en clarifier la règle sans toutefois en modifier les modalités de recul imposées.

- Le règlement en matière **d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** est revu dans le but :
  - de revoir l'écriture de l'article 7 des zones UA et UX pour en clarifier la règle sans toutefois en modifier les modalités de recul imposées.
  - Une règle graphique figure sur le document de zonage et concerne les rues Jean Clément et la rue Général Leclerc. Le PLU autorise, uniquement le long de ces voies, de pouvoir implanter les constructions en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales. Cette prescription est étendue à la rue Jules Ferry, ce qui implique également de reprendre le document de zonage en ce sens.
  - de revoir la règle en zones UB et UC pour affiner les modalités de calcul de la distance par rapport aux

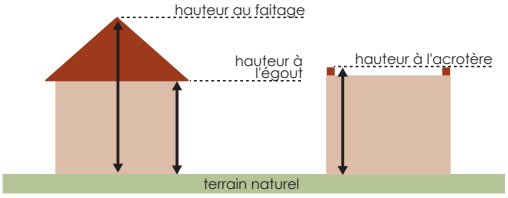
limites séparatives.

- d'alléger la réglementation dans les zones urbaines et à urbaniser pour ne plus restreindre les largeurs à respecter pour les constructions en limite séparative lorsque celles-ci s'adossent sur une construction existante.
- de proposer une règle plus permissive concernant l'implantation des annexes dans les zones UA, UB, UC et AU – à l'exception des piscines - par rapport aux limites séparatives car il s'agit de projets de moindre envergure. Quant aux piscines, elles devront respecter une règle de recul de 2.5 m par rapport aux limites séparatives si elles sont découvertes ou si elles sont surmontées par un abri d'une hauteur inférieure à 1.8 m. Dans le cas contraire, les piscines devront se reculer de 4 m a minima.
- Refondre et compléter le règlement de la zone 1AU pour le rendre cohérent avec les dispositions inscrites dans les zones UB et UC.

✗ L'implantation des **constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** n'est plus réglementée dans toutes les zones du PLU car le zonage est suffisamment fin pour s'assurer que les futurs projets ne créent pas de mitage au sein des différentes zones en s'implantant de manière trop éloignée aux autres constructions de la même propriété.

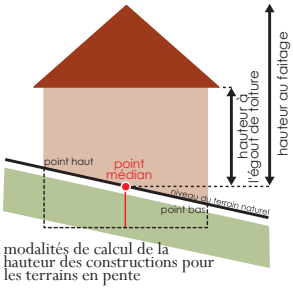
✗ L'**emprise au sol** des annexes est reprise dans les zones UA, UB, UC à vocation principale d'habitat dans le but d'offrir davantage de souplesse au sein de ces zones urbaines pour faire évoluer ce type de constructions, tout en conservant une surface raisonnable passant de 30 m² à 40 m².

✗ Le règlement en matière **d'hauteur maximale des constructions** est entièrement revu dans toutes les zones à l'exception de la zone N pour être clarifié et donc mieux interprété, avec suppression des cas particuliers. Les modalités du calcul de cette hauteur sont expliquées, avec schéma à l'appui, dans le lexique. Une définition différente est également proposée pour les projets situés sur des terrains en pente.



modalités de calcul de la hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions imposées sont également reprises pour être mieux adaptées au contexte local en distinguant les hauteurs des constructions nouvelles principales, des annexes, des extensions de l'existant. La règle écrite des rues concernées par une règle graphique sur le document de zonage (rues Jean Clément, Jules Ferry et Général Leclerc) limite la hauteur des constructions à 12 m pour les projets implantés dans une profondeur maximale de 20 m à partir de la limite de l'emprise publique. Au-delà, les constructions devront respecter une hauteur de 9 m dans le but d'éviter la construction de bâtiments de trop grande hauteur en second rideau où la densité est moins grande.



modalités de calcul de la hauteur des constructions pour les terrains en pente

La notion d'acrotère est également ajoutée pour tenir compte des futurs projets proposant des toits terrasses.

✗ Le règlement en matière **d'aspect extérieur des constructions** est revu dans le but de mieux adapter la règle au contexte local concernant les terrassements et l'aspect des façades dans les zones urbaines et à urbaniser.

La réglementation des clôtures est également affinée. Ces points sont repris dans les zones UA, UB, UC et AU. Seules les clôtures en bordure de voie publique sont réglementées et elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est baissée de 2 m à 1.80 m et la hauteur des éventuels murs bahut est limitée à 80 cm.

Exemples de clôtures autorisées en bordure de voie publique dans les zones UA, UB, UC et AU



Dispositif à claire voie avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut



Dispositif à claire voie, doublé par une haie vive avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut

Exemples de clôtures interdites en bordure de voie publique dans les zones UA, UB, UC et AU



Clôture pleine



Dispositif à claire voie mais avec un mur bahut supérieur à 80 cm de haut.

- Le règlement en matière de **stationnement** est revu pour :
  - affiner la surface à prendre en compte par emplacement et la définition retenue : 15 m² (et non plus 25 m²), emplacement extérieur, couvert ou non. Cette reprise concerne toutes les zones, à l'exception de la zone N dans laquelle le stationnement n'est pas réglementé et la zone 2AU.
  - revoir la règle concernant les constructions à usage d'habitation dont le stationnement est désormais calculé sur la base de la surface de plancher entamée et non atteinte comme pour toutes les autres typologies de constructions. Cette différence de traitement vise à ce que les futurs projets prévoient un nombre de places en suffisance, et ainsi éviter autant que possible le stationnement sauvage sur l'emprise publique. Cette règle est reprise dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) et dans la zone à urbaniser sur le court terme AU.
  - compléter la règle en précisant que les extensions des constructions existantes dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) qui ne conduisent pas à créer au moins un logement ne sont pas conditionnées à la création de places de stationnements complémentaires.

- Le règlement en matière **d'espaces libres** est revu dans la zone UX pour proposer des prescriptions complémentaires concernant les aires de dépôt et de stockage suite à la suppression de la règle des clôtures de l'article 11. Celles-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager composés d'essences locales. Les plantations mono-spécifiques de résineux sont interdites. Cet aménagement est destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et privées, et des autres zones urbaines.

Au vu du nombre important de points modifiés dans le règlement écrit du PLU de CHANTRAINE, le document complet – intégrant les différents points de modification – est intégré dans le dernier chapitre de cette notice.

3.-
Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Aussi, le projet défendu au travers de Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE doit être compatible avec le :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales,
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Epinal,

1.- La compatibilité du projet avec le SCOT des Vosges Centrales

Le SCOT des Vosges Centrales a été révisé le 29 avril 2019. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a été revu et il traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouge : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050. Une analyse du PLU de CHANTRAINE, avant modification, a montré que celui-ci est compatible avec la version révisée du SCOT.

La reprise du règlement écrit du PLU de CHANTRAINE vise à en clarifier les règles et à adapter le document au contexte local. Par conséquent, la Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE est compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

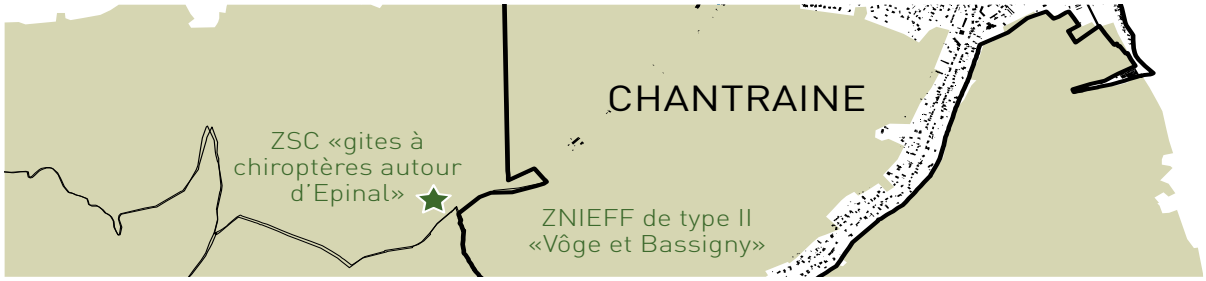
2.- La compatibilité du projet avec le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Epinal

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification et de mise en œuvre de la politique du logement et de l'habitat réfléchi à l'échelle de l'agglomération d'Epinal. Il est établi pour une période de 6 ans (2020-2025).
Le document d'orientations et programme d'actions s'organise autour de quatre grandes orientations :

- Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins.
- Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social.
- Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.
- Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergeants des publics spécifiques.
- Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.

Comme la reprise du PLU de CHANTRAINE ne concerne pas la création de nouveaux logements, ni les possibilités à construire sur le territoire, la Modification dn°1 du PLU est de fait compatible avec ce document.

4.-
Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



1.- Les incidences du projet sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet défendu dans le cadre de la Modification n°1 du PLU vise à reprendre le règlement écrit sans accroitre les possibilités à construire sur le territoire.

Par conséquent, la reprise du PLU n'aura pas d'incidences en matière de consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

2.- Les incidences du projet sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

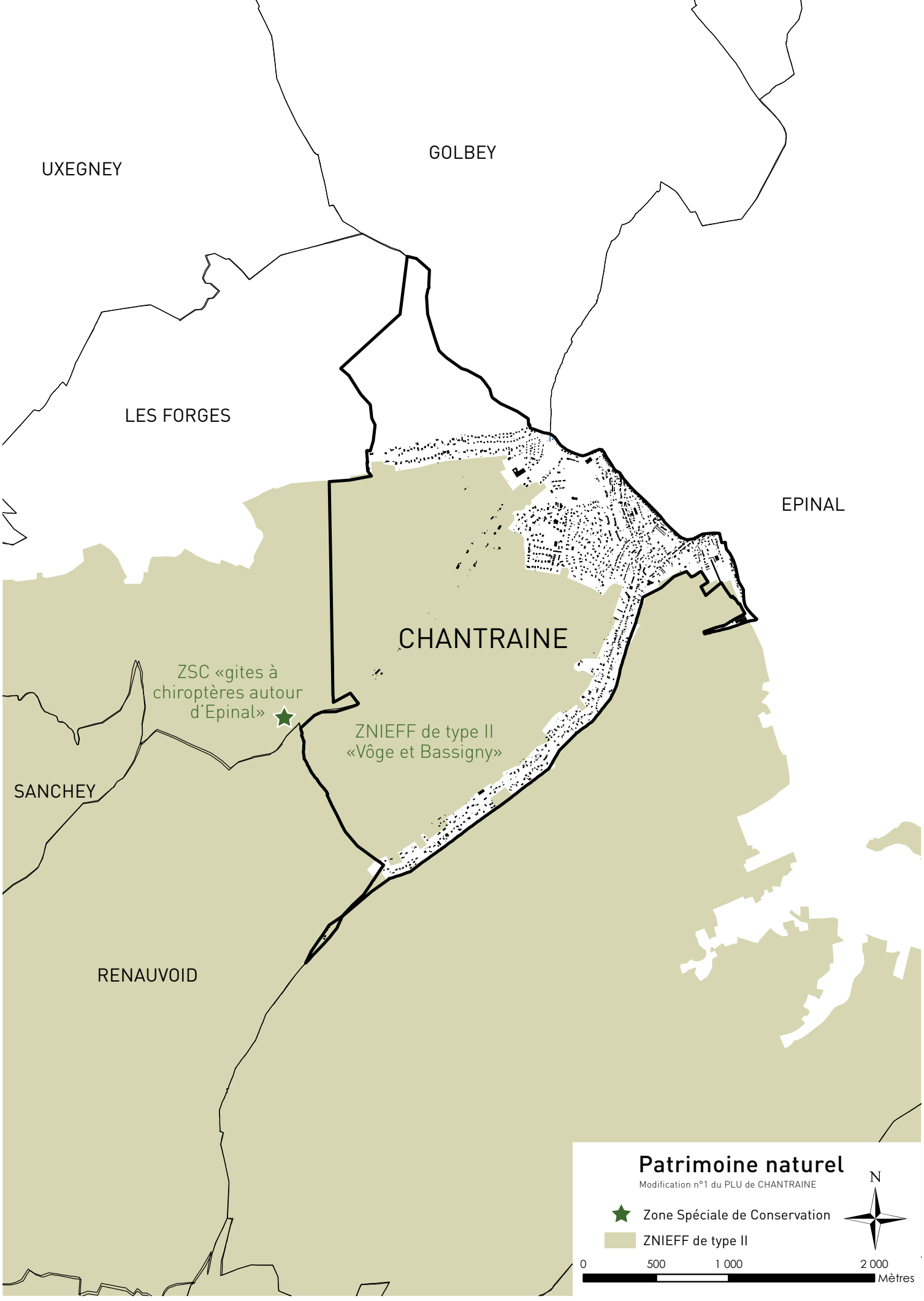
Le projet défendu dans le cadre de la Modification du PLU vise à reprendre le règlement sans accroitre les possibilités à construire sur le territoire, ni supprimer les prescriptions existantes en matière de préservation de l'environnement (espaces boisés classés).

Par conséquent, la reprise du PLU n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

3.- Les incidences du projet sur le site Natura 2000 proche du territoire d'études et sur les autres milieux naturels remarquables

Le territoire communal de CHANTRAINE n'est pas concerné par la présence d'un ou plusieurs sites Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (FR4100245) « Gites à chiroptères autour d'Épinal » dont l'ilot le plus proche se localise dans la commune limitrophe Des Forges à 3 kms à vol d'oiseau du centre de CHANTRAINE. Cette ZSC est constituée de plusieurs sites éclatés regroupant un ensemble de sites d'hibernation pour les chiroptères, constitué d'anciens ouvrages militaires. Six espèces figurant à l'annexe II de la Directive Habitat fréquentent ce site Natura 2000 particulièrement important pour la Barbastelle d'Europe. Le territoire est uniquement concerné par la présence de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Vôge et Bassigny » qui constitue un espace qui intègre des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours.

Au vu de ces informations, la Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche, ni sur les autres milieux naturels remarquables.


UXEGNEY
GOLBEY
LES FORGES
EPINAL
CHANTRAINE
ZSC «gites à chiroptères autour d'Epinal»
ZNIEFF de type II «Vôge et Bassigny»
SANCHEY
RENAUVOID
Patrimoine naturel
Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE
N
Zone Spéciale de Conservation
ZNIEFF de type II
0
500
1 000
2 000
Mètres

5.-
Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



1.- Les différentes pièces du PLU à mettre à jour

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces qui nécessiteront ou non une mise à jour suite à la Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE.

* Le rapport de présentation : Absence de reprise du document.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Absence de reprise du document.
Rappelons que le PADD s'organise sous la forme de trois grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs :

- ✗ Orientation 1 : Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable.
  - Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine.
  - Densifier la zone urbanisée et développer l'urbanisation dans de nouveaux secteurs en privilégiant une gestion économe des réserves foncières.
  - Promouvoir une architecture durable.
  - Conforter l'attractivité économique du territoire.
- ✗ Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée.
  - Renforcer la continuité urbaine sur le territoire de la commune.
  - Améliorer l'espace public par la modernisation du réseau viaire et le développement des modes doux.
- ✗ Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune.
  - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune.
  - Assurer le développement urbain de la commune sans mettre en péril la couronne forestière.

* Le document de zonage est repris pour compléter la règle graphique portant sur les possibilités d'implanter les constructions en ordre continu ou sur plusieurs limites latérales.

* le règlement écrit : Reprise du document dans sa globalité.

* l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : Absence de reprise du document.

* Les annexes au PLU :

- La liste et la carte des Servitudes d'utilité Publique dans leur version la plus récente.

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le règlement écrit

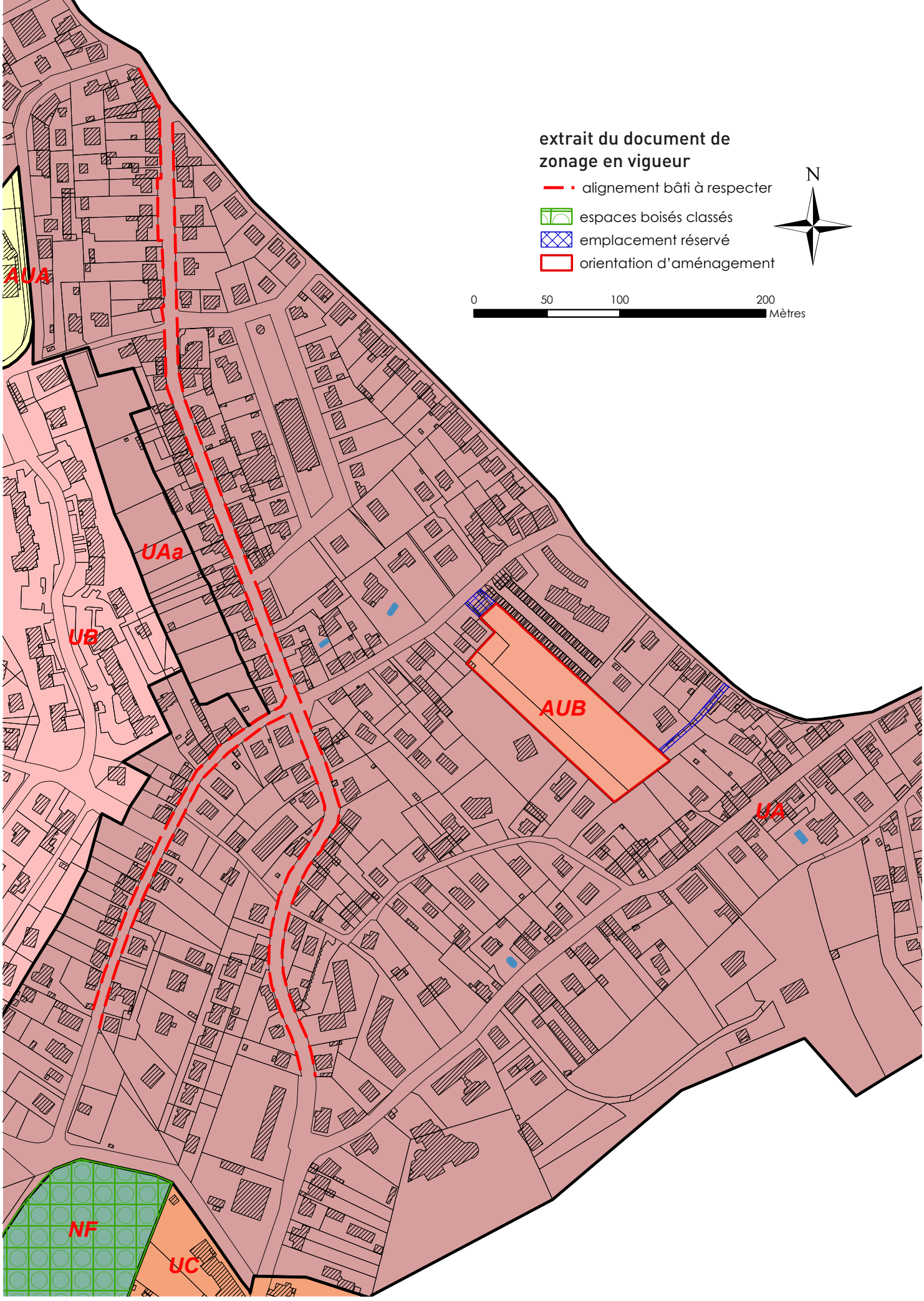
Rappelons que la Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE porte sur une grande partie des articles de ce document. C'est pourquoi, pour plus de clarté et de lisibilité, l'ensemble du document du règlement écrit du PLU est intégré dans la présente notice et pas uniquement les articles sur lesquels portent les changements.

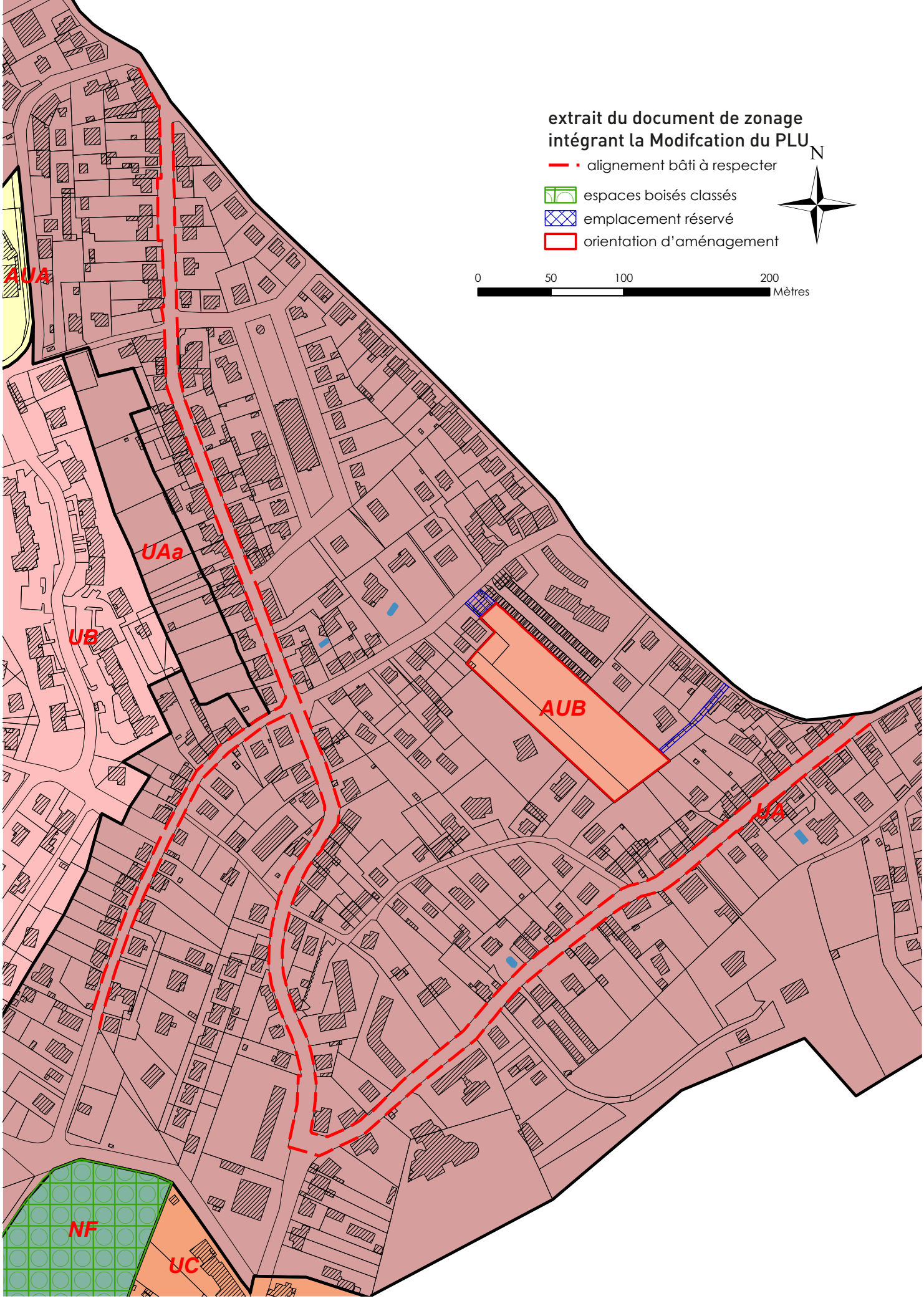
b. le document de zonage

Les pages 18 et 19 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

c. les annexes

Les documents relatifs à la mise à jour des annexes sont rajoutés en annexe du dossier de modification.


extrait du document de zonage en vigueur
alignement bâti à respecter
espaces boisés classés
emplacement réservé
orientation d'aménagement
N
0
50
100
200
Mètres
AUA
UAa
UB
AUB
UA
NF
UC


extrait du document de zonage
intégrant la Modifcation du PLU
alignement bâti à respecter
espaces boisés classés
emplacement réservé
orientation d'aménagement
N
0
50
100
200
Mètres
AUA
UAa
UB
AUB
UA
NF
UC

RÈGLEMENT DU PLU DE CHANTRAINE

Suite à la Modification n°1 du PLU

Pour plus de lisibilité, les points de modification sont mentionnés en orange dans le texte du règlement.

Sommaire

LEXIQUE 3

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7
Article 1 : Champ d'application territorial du plan 8
Article 2 : Division du territoire en zones 8
Article 3 : Adaptations mineures 8
Article 4 : Règle de non-aggravation de la non-conformité 9
Article 5 : Recul aux lisières des espaces boisés et par rapport aux cours d'eau 9

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone UA 12
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 12
Section II : Conditions de l'occupation du sol 13
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 17
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone UB 18
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 18
Section II : Conditions de l'occupation du sol 18
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 23
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone UC 24
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 24
Section II : Conditions de l'occupation du sol 24
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 28
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone UX 29
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 29
Section II : Conditions de l'occupation du sol 29
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 33

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 35
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone AU 36
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 36
Section II : Conditions de l'occupation du sol 37
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 41
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone 2AU 42
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 42
Section II : Conditions de l'occupation du sol 42
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 43

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 45
Chapitre I -Dispositions applicables à la zone N 46
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 46
Section II : Conditions de l'occupation du sol 47
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. 49

Lexique

** définitions issues du lexique national de l'urbanisme édité par le Ministère de la Cohésion des Territoires suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 concernant la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.*

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
L'annexe est fermée ou non et non habitée.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails. Ci-après quelques illustrations de clôtures admises ou interdites dans la commune :

Exemples de clôtures autorisées en bordure de voie publique dans les zones UA, UB, UC et AU



Dispositif à claire voie avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut



Dispositif à claire voie, doublé par une haie vive avec mur bahut inférieur à 80 cm de haut

Exemples de clôtures interdites en bordure de voie publique dans les zones UA, UB, UC et AU



Clôture pleine



Dispositif à claire voie mais avec un mur bahut supérieur à 80 cm de haut.

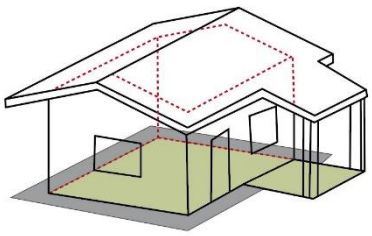
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

Construction existante* : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.



emprise au sol (aplat vert)

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension* : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

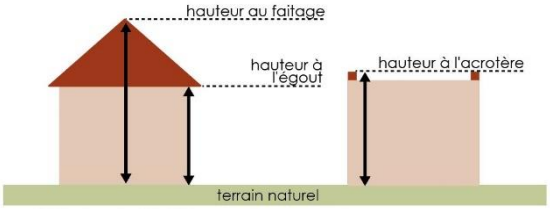
I

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

H

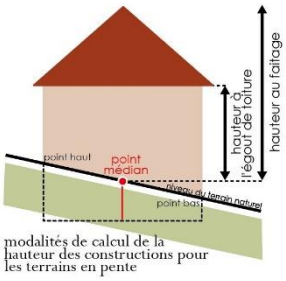
Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



modalités de calcul de la hauteur des constructions

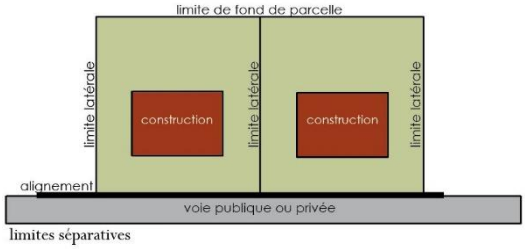
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



modalités de calcul de la hauteur des constructions pour les terrains en pente

L

Limite séparative : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



limites séparatives

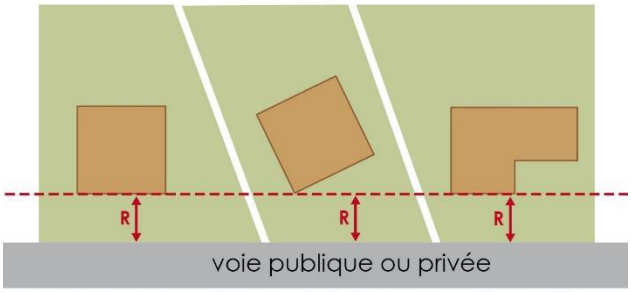
P

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

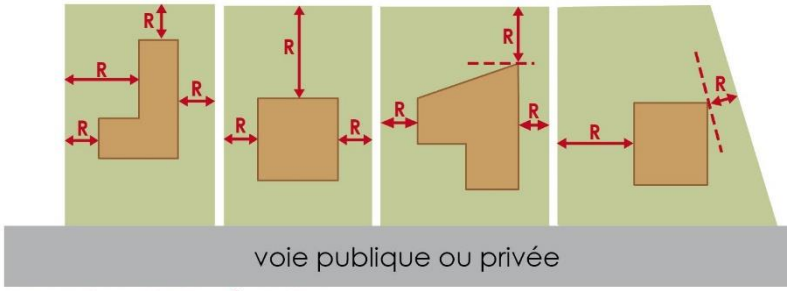
Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est considérée comme une annexe de la construction principale.

R

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction (balcons, débords de toits, saillies et éléments architecturaux compris) des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.



R = recul aux voies publiques et privées, aux emprises publiques



R = recul aux limites séparatives

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 er – Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Chantraine.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : UA, UB, UC, UX
- Zone à urbaniser: AUA, AUB, 2AU
- Zones naturelles et forestières : A, N (NF, NL et NZ).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 4 – Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc …) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres Il à V du présent règlement.

- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

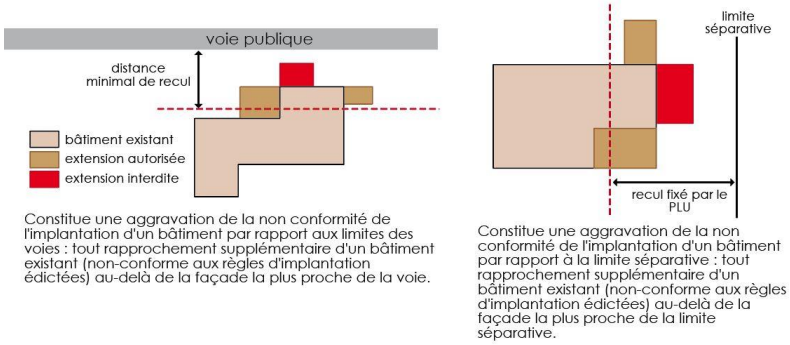
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article 5 – Règle de non-aggravation de la non-conformité :

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



cas de non aggravation de la non conformité

Article 6 – Recul aux lisières des espaces boisés et par rapport aux cours d'eau :

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés concernant les zones urbaines et à urbaniser.
- à moins de 30 mètres des ~~limites du secteur NF identifiées sur le document de zonage~~ des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF concernant les zones N et NL.
- À moins de 10 m par rapport aux cours d'eau.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la **zone UA** :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Dans le **secteur UAa** :

toute utilisation ou occupation du sol non autorisée.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans l'ensemble de la **zone UA** :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans le **secteur UAa** :

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes à la construction principale sous réserve de défruitement de l'unité foncière et du respect des articles UA3 et UA4.

~~- Les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 30 m² de SHON à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics.~~

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,

les constructions d'habitations doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de ~~6 mètres~~ 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Dans l'ensemble de la zone UA, hormis dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de ~~3 mètres~~ 4 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de ~~50 mètres~~ 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux ~~et de coût démesuré.~~ En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être ~~privilégiés~~. la règle.

~~Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.~~

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4 - AUTRES RESEAUX :

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions ~~existantes~~ voisines immédiates, soit en respectant~~. A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter~~ un retrait ~~minimum~~ minimal de 4 mètres par rapport ~~à la voie~~ aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

~~Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.~~ Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.

2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions – à l'exception de celles définies dans les cas particuliers - doivent être implantées soit ~~en contiguïté avec~~ sur une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport ~~aux limites séparatives~~ à celles-ci.

Le long des rues Jean Clément, Général Leclerc et Jules Ferry, délimitées sur le document graphique, les constructions ~~doivent~~ peuvent être implantées en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;.
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

~~b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou (et) d'une hauteur sensiblement égales.~~

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

~~c) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.~~

~~Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions seront édifiées en contiguïté.~~
~~Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments.~~

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~
~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~
~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~
~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à ~~30 m²~~ 40 m².

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

~~**1 - DISPOSITIONS GENERALES** :~~
~~La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage~~
La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel dans l'ensemble de la zone UA hormis le long des rues Jean Clément, Général Leclerc et Jules Ferry où elle est limitée à 12 mètres dans une profondeur maximale de 20 mètres à partir de la limite avec l'emprise publique.

En cas d'implantation sur limite séparative avec adossement à un bâtiment existant, la construction principale :

- Lorsque la hauteur de la construction existante est inférieure ou égale à 9 mètres, devra être d'une hauteur maximale de 9 mètres
- Lorsque la hauteur de la construction existante est supérieure à 9 mètres, devra être d'une hauteur inférieure ou égale à celle dudit bâtiment existant mais toujours inférieure à celle autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

~~**2 - CAS PARTICULIERS** :~~
~~La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.~~
~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~
~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,~~
~~- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,~~
~~- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,~~
~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Article UA 11 : Aspect extérieur

ASPECT :

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

~~La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.~~

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder ~~2,00 mètres~~ 1.80 mètres à partir du terrain naturel ~~sur la voie publique.~~ Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture~~ 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de ~~25 m²~~ 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, ~~desserte comprise.~~

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés~~ Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

  - **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

  - Pour les hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places

nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UA 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UB

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,
les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de ~~6 mètres~~ 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à

usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de ~~50 mètres~~ 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2 - EAUX USEES :
Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux ~~et de coût démesuré.~~ En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.
Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.
3 - EAUX PLUVIALES :
L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être ~~privilégiés~~. la règle.
~~Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public.~~
Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.
4 - AUTRES RESEAUX :
Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :
Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les constructions ~~seront~~ doivent être implantées ~~soit à l'alignement des voies et emprises publiques,~~ soit dans le prolongement des constructions voisines immédiates ~~existantes, A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter un retrait minimum~~ soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport ~~à la voie~~ aux voies (publiques et privées) et emprises publiques ~~ou privées~~.
~~Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.~~

2 - CAS PARTICULIERS :
a. Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ~~soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives~~
- soit en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (mesuré au faîtage ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée.

~~Les constructions annexes, contiguës ou non à l'existant, d'une hauteur de 3,50 mètres maximum, peuvent être implantées en limite séparative.~~

~~Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.~~

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~

- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;.

- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

~~b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou (et) d'une hauteur sensiblement égales.~~

b) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

~~d) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.~~

~~Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës (non accolées) doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments (mesuré au faîtage ou à l'acrotère), cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres (3 mètres ?).~~

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~

~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~

~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~

~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à ~~30 m²~~ 40 m².

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~
~~La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage~~

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~
~~La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.~~
~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~
~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,~~
~~- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,~~
~~- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,~~
~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Article UB 11 : Aspect extérieur

ASPECT :
Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.
Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.
~~La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.~~

TOITURES :
Tous les types de toitures sont autorisés.
CLÔTURES :
a) clôtures en bordure de voie publique
Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder ~~2,00 mètres~~ 1.80 mètres à partir du terrain naturel ~~sur la voie publique.~~ Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture~~ 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives
Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.
Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.
Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.
La surface à prendre en compte est de ~~25 m²~~ 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, ~~desserte comprise.~~
2 - NORMES DE STATIONNEMENT :
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :
- ~~Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés~~ Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et restaurants :** 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UB 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UC

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les activités industrielles
- les dépôts de véhicules permanents ou mobiles
- les carrières
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,
les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de ~~6 mètres~~ 2 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à

usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de ~~50 mètres~~ 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2 - EAUX USEES :
Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux ~~et de coût démesuré.~~ En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.
Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.
3 - EAUX PLUVIALES :
L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être proposés (puits filtrant ou noues filtrantes) et les surfaces des terrains doivent être utilisées pour favoriser l'infiltration des eaux. Les surfaces libres en contrebas des RD 51 et RD 36 devront également être modelées pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement sur toute la parcelle de l'amont jusqu'à l'aval. Une coupe transversale du terrain aménagé doit être présentée avec le projet.
Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public, soit gravitairement, soit à l'aide d'une pompe de relevage.
4 - AUTRES RESEAUX :
Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :
Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les constructions ~~seront~~ doivent être implantées soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines immédiates ~~existantes, . A défaut d'alignement identifiable, les constructions doivent respecter~~ soit en respectant un retrait ~~minimum~~ minimal de 4 mètres par rapport ~~à la voie~~ aux voies (publiques et privées) et emprises publiques.
2 - CAS PARTICULIERS :
a. Le long de la RD 36 et de la RD 51, les constructions doivent respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- -soit en limite séparative ~~soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives~~
- Soit en respectant une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (mesuré au faîtage ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée.

~~Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres.~~

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant~~

- - aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;

- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

~~b) Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou (et) d'une hauteur sensiblement égales.~~

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

~~c) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.~~

~~Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.~~

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~

~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~

~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~

~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Non réglementé

Article UC 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à ~~30 m²~~ 40 m².

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~
~~La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.~~

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~
~~La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres.~~
~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~
~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,~~
~~- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,~~
~~- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,~~
~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Article UC 11 : Aspect extérieur

ASPECT :
Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements ~~sauf lorsque ceux-ci~~ sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.
Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles..
~~La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.~~
TOITURES :
Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :
a) clôtures en bordure de voie publique
Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder ~~2,00 mètres~~ 1.80 mètres à partir du terrain naturel ~~sur la voie publique.~~ Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture~~ 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article UC 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de ~~25 m²~~ 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, ~~desserte comprise.~~

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés~~ Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.
- - **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, hors création d'au moins un logement.

Article UC 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UX

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.
- les exploitations agricoles,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- les dépôts et stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

- Les aménagements, travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,
les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de ~~6 mètres~~ 4 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de ~~50 mètres~~ 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - EAUX USEES :
Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux ~~et de coût démesuré~~. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.
Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3 - EAUX PLUVIALES :
L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être ~~privilégiés~~ la règle.
~~Les ruissellements d'eaux pluviales seront raccordés au réseau public~~
Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4 - AUTRES RESEAUX :
Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :
Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines immédiates ~~existantes~~, soit en suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques ~~existantes.~~
~~**Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.**~~

2 - CAS PARTICULIERS :
a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de ce~~ du bâtiment au point de la limite parcellaire ~~qui en est le~~ la plus rapprochée ~~proche~~ doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ~~moitié d'altitude entre ces deux points~~ sans pouvoir être inférieure à ~~4~~ mètres.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

~~c) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.~~

~~Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.~~

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~

~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~

~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~

~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Non réglementé

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.~~

~~Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.~~

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

~~**2 - CAS PARTICULIERS :**~~

~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :~~

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,~~
~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Article UX 11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECT DES FACADES ET REVÊTEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

~~La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.~~

~~Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.~~

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

~~**CLÔTURES** :~~

~~Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie nouvelle, cachées par la végétation.~~

Article UX 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de ~~25 m²~~ 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, ~~desserte comprise.~~

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés~~ Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.
- **Pour les constructions à usage de commerce :**
  * pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
  * pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher : 2 emplacements par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher entamée.
  * pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher entamée.
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat :** 2 emplacements par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher entamée.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du

premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UX 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15 % minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m².
Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.
Les aires de dépôt et de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager composés d'essences locales. Les plantations mono-spécifiques de résineux sont interdites. Cet aménagement est destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et privées, et des autres zones urbaines.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :

- ~~les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,~~
- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- les installations et les dépôts de véhicules permanents ou mobiles,
- les dépôts de matériaux et les déchets.
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITION

qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20 % de logements aidés (l'unité de mesure étant la ~~SHON~~ surface de plancher totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITION

qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20 % de logements aidés (l'unité de mesure étant la ~~SHON~~ surface de plancher totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.

DANS UNE BANDE DE 30 METRES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36,

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de ~~3,5 mètres~~ 4 mètres.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies automobiles se terminant en impasse mesurant plus de ~~50 mètres~~ 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES :

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux ~~et de coût démesuré.~~ En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement ~~leur~~ lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être ~~privilégiés~~ la règle.

Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

AUTRES RESEAUX :

Les réseaux créés doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement ~~de la limite~~ des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

~~Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.~~

~~A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les constructions doivent être implantées :

- -soit en limite séparative
- Soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux annexes à la construction principale, à l'exception des piscines pour lesquelles un recul minimal de 2,50 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives et ce, à condition qu'elles ne soient pas surmontées d'un abri d'une hauteur supérieure à 1,80 m (dans le cas contraire, un recul minimal de 4,00 m devra être respecté pour celles-ci) ;
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimal par rapport à cette limite.

~~c) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1 - DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.~~

~~2 - CAS PARTICULIERS :~~
~~Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

~~La hauteur des constructions mesurée au faîtage au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres~~

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) des constructions sur limites séparatives est limitée à 4 mètres dans la bande des 4 mètres jouxtant lesdites limites.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une annexe est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article AU 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel initial sont interdits. Il est possible de déroger à cette règle lorsque les terrassements ~~sauf lorsque ceux-ci~~ sont techniquement justifiés par le projet et qu'ils présentent une harmonie avec leur environnement immédiat.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. L'ensemble devra également être cohérent, être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants.
Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.
~~La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.~~
~~Dans le secteur AUA, les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Afin d'exprimer la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires, les ouvertures principales des façades devront être orientées en direction du sud.~~

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLÔTURES :

a) clôtures en bordure de voie publique

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder ~~2,00 mètres~~ 1.80 mètres à partir du terrain naturel

~~sur la voie publique.~~ Celle des éventuels murs bahut ne pourra excéder ~~le tiers de la hauteur totale de la clôture~~ 80 centimètres.

b) clôtures sur limites séparatives

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article AU 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

La surface à prendre en compte est de ~~25 m²~~ 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non, desserte comprise.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux drainant.

~~Dans le secteur AUA :~~

~~- si les constructions sont comprises dans une enceinte, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public,~~

~~- au moins une des places demandées devra être intégrée à la construction.~~

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés~~ Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de bureau : 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.

- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public :** 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher atteinte pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article AU 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30 % maximum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cette limite.

Le long des cours d'eau existants, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.

~~Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.~~

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2.
Dans le secteur NZ sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA ZONE N HORMIS DANS LES SECTEURS NZ ET NF :

Sont autorisés sous condition d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.

- Les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou non, et à condition de ne pas être habitées et d'être ~~Les annexes non habitées à condition qu'elles soient~~ implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.

- La reconstruction à condition qu'elle présente ~~un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et~~ une emprise au sol identique à l'existant à la date d'opposabilité du présent document.

- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NL :

Sont admises complémentairement aux dispositions de la zone N sous condition d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable :

- les constructions nouvelles liées à l'activité hippique ou de sport,
- les habitations légères de loisirs ou de sport.

DANS LE SECTEUR NF :

Sont autorisés sous conditions :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière ;
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant ;
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi

que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit.

2- VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- EAUX USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.
Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement lui permettant d'être rendu compatible avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

3- EAUX PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être ~~privilégiés~~ la règle.
Les trop pleins, surverses (ou autres) devront être raccordés au réseau public.

4- AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2- CAS PARTICULIERS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait d'un mètre minimum par rapport à cet alignement sous réserve de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- DISPOSITIONS GENERALES

DANS LES ZONES N, NF et NL :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- CAS PARTICULIERS

DANS LES ZONES N, NF et NL :

~~- Les constructions devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.~~

~~- Dans les zones N et NL, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF.~~

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1- DISPOSITIONS GENERALES~~

~~Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.~~

~~2- CAS PARTICULIERS~~

~~L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :~~

~~- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,~~

~~- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~

~~- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.~~

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les abris pour animaux, les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m².

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m².

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1- DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2- CAS PARTICULIERS

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Article N 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, …) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES

Tous les types de toiture sont autorisés.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

Dans les espaces boisés classés délimités au document graphique, les autorisations de défrichement sont irrecevables.

Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Mairie Chantraine

département des Vosges

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU «CITEOS»

Notice explicative

intégrant la demande de recours gracieux formulée auprès de l'Autorité Environnementale

Dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU «CITEOS» approuvé par délibération du Conseil Municipal de Chantraine en date du 08 décembre 2022

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

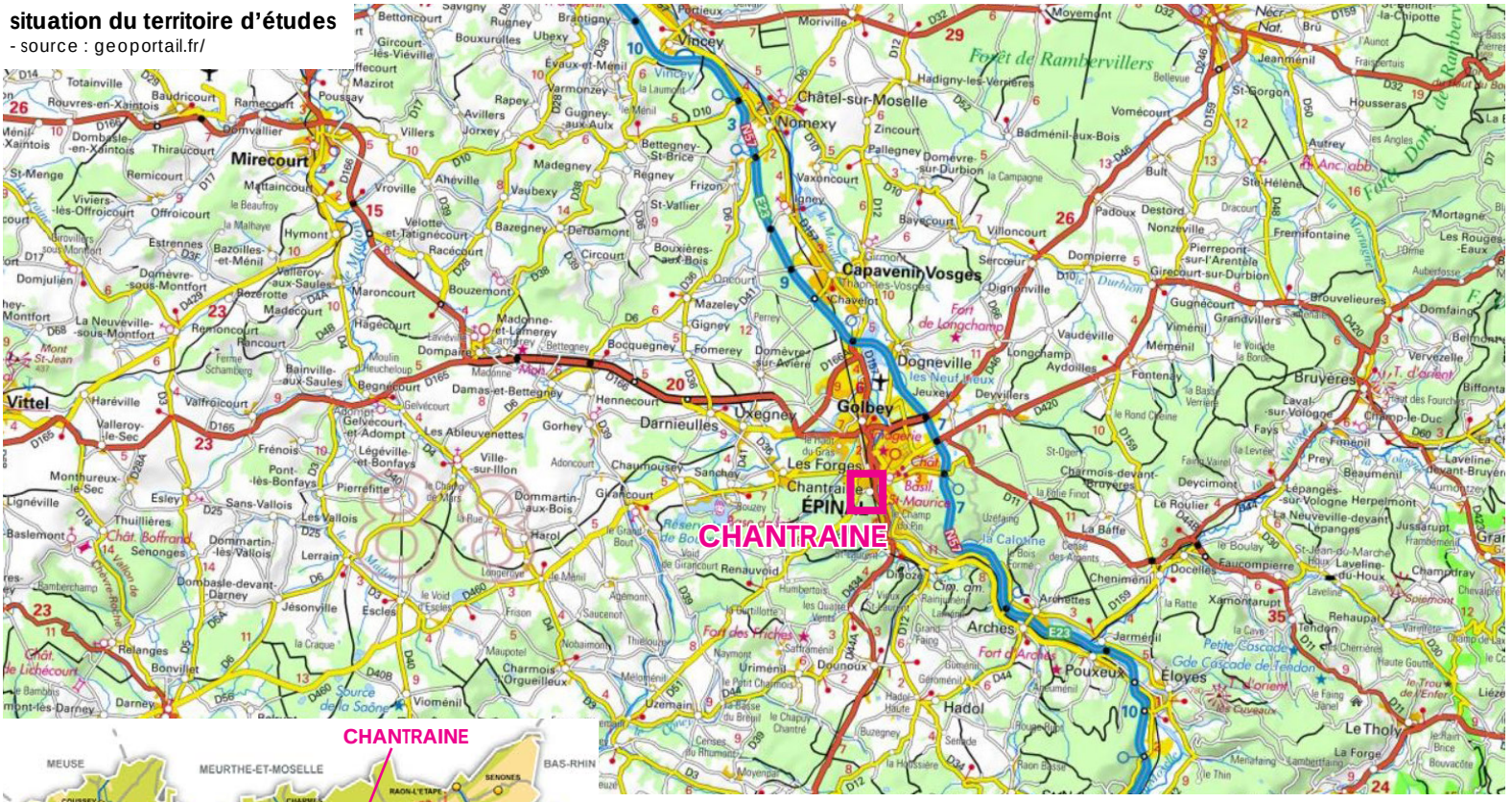
- élaboration du PLU approuvée le 03 octobre 2011.

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

situation du territoire d'études
- source : geoportail.fr/







0.-
Avant-propos



La commune de CHANTRAINE est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 octobre 2011.

La reprise du PLU de CHANTRAINE a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de permettre l'extension du site économique de la société CITEOS spécialisée sur les questions de performance énergétique, de mobilité décarbonée et de protection de l'espace urbain.

Pour répondre à ce projet, le PLU de la commune de CHANTRAINE fait l'objet de la **Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU dénommée « CITEOS ».** Au titre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, la commune de CHANTRAINE peut, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une ***déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :***
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint *de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » (article L153-54)

La présente notice explique le bien-fondé de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU. Puis, elle expose :

- une démonstration de l'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de CHANTRAINE doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est.
- une analyse des incidences potentielles du projet en termes de consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur le site Natura 2000 proche du territoire d'études et les autres milieux naturels remarquables.
- l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU se déroule en plusieurs étapes :

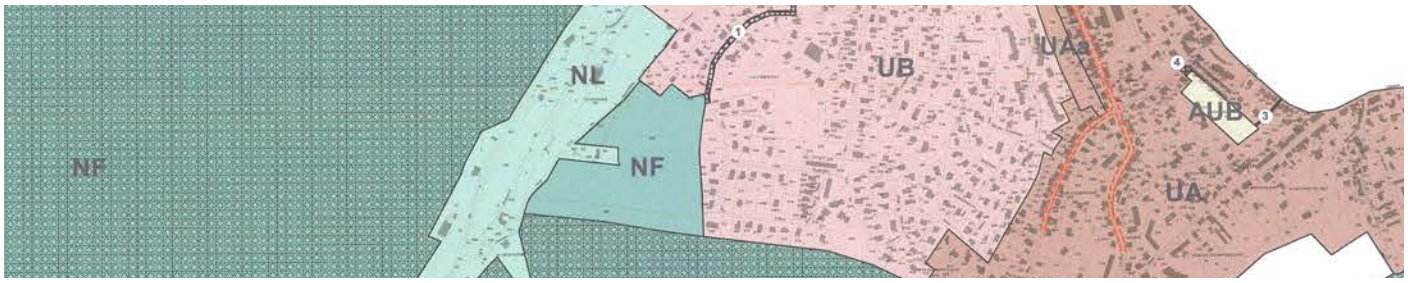
- Délibération du Conseil Municipal de CHANTRAINE en date du 17 juin 2021 engageant la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.
- Constitution du dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU (notice explicative).
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, en amont de la réunion d'examen conjoint du dossier.
- Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas du dossier.
- Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- Approbation par délibération du conseil municipal de CHANTRAINE.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale avait dans un premier temps décidé de soumettre le dossier de Déclaration de Projet à évaluation environnementale en recommandant de prendre en compte le risque lié à la proximité des cavités, de prendre en compte la localisation en ZNIEFF 2, de prendre en compte les zones à dominante humide concernées par le projet, d'appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

La commune de Chantraine a formulé un recours gracieux auprès de l'Autorité environnementale qui a revu sa position et au vu des informations complémentaires transmises, le dossier n'est plus soumis à évaluation environnementale.

Aussi, la notice est celle qui a été notifiée aux différents services et soumise à enquête publique, amendée des compléments formulés dans le cadre du recours gracieux (en brun dans le texte).

1.-
Les éléments de contexte



Le territoire communal de CHANTRAINE se situe au cœur du département des Vosges, sur la frange ouest de la Ville d'EPINAL.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges.
Communauté d'Agglomération d'Epinal.
SCOT des Vosges Centrales.
Population communale INSEE en 2017 : 3212.
Evolution de la population communale entre 2012 et 2017 : +1.6%.
Surface du territoire communal : 6.2 km².
Absence de site Natura 2000 sur le territoire. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation « Gites à chiroptères autour d'Épinal » dont l'ilot le plus proche se localise dans la commune limitrophe Des Forges.

Le contexte réglementaire

La commune de CHANTRAINE dispose d'un PLU approuvé le 03 octobre 2011.

Le PLU de CHANTRAINE est composé de plusieurs pièces :

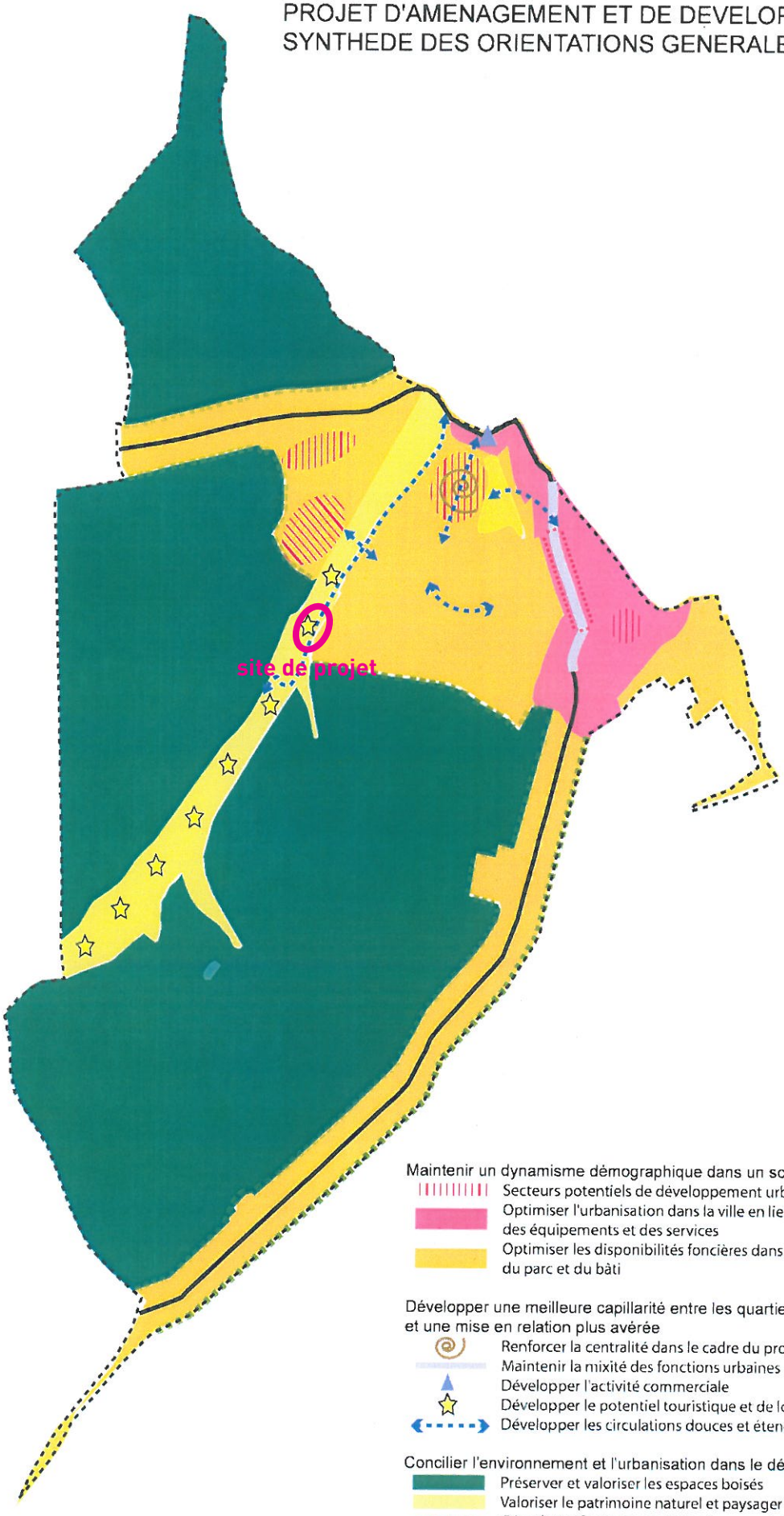
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet politique de la commune de CHANTRAINE défendu dans le cadre de son PLU.

Ce document s'organise sous la forme de trois grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs :

- Orientation 1 : Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable.
  - Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine.
  - Densifier la zone urbanisée et développer l'urbanisation dans de nouveaux secteurs en privilégiant une gestion économe des réserves foncières.
  - Promouvoir une architecture durable.
  - Conforter l'attractivité économique du territoire.
- Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée.
  - Renforcer la continuité urbaine sur le territoire de la commune.
  - Améliorer l'espace public par la modernisation du réseau viaire et le développement des modes doux.
- Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune.
  - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune.
  - Assurer le développement urbain de la commune sans mettre en péril la couronne forestière.

La reprise du PLU porte sur le site de l'entreprise CITEOS qui se localise dans le vallon d'Olima dans lequel le PADD vise à « concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune », et plus particulièrement à « valoriser le patrimoine naturel et paysager du vallon d'Olima ». Aussi, l'objectif de « conforter l'attractivité économique » du territoire n'est pas ciblée sur le site de CITEOS qui n'est d'ailleurs pas

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
SYNTHEDE DES ORIENTATIONS GENERALES



Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable

- Secteurs potentiels de développement urbain
- Optimiser l'urbanisation dans la ville en lien avec la proximité des équipements et des services
- Optimiser les disponibilités foncières dans une logique de diversification du parc et du bâti

Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée

- Renforcer la centralité dans le cadre du projet urbain de L'Arsenal
- Maintenir la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg
- Développer l'activité commerciale
- Développer le potentiel touristique et de loisirs dans le vallon d'Olima
- Développer les circulations douces et étendre la zone 30

Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune

- Préserver et valoriser les espaces boisés
- Valoriser le patrimoine naturel et paysager du vallon d'Olima
- Gérer l'interface espaces bâtis / espaces boisés

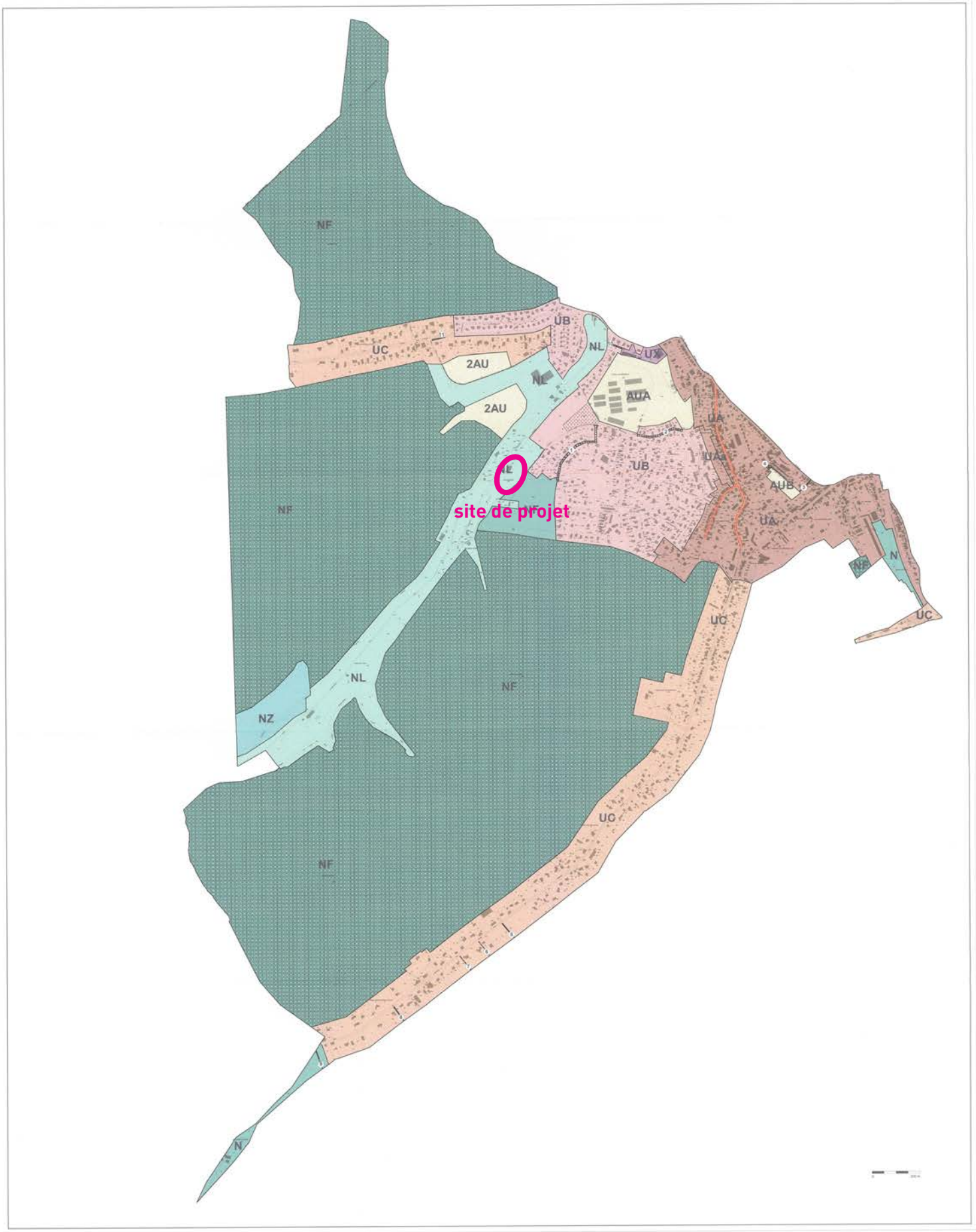
classé en zone urbaine dans le PLU. Cette situation justifie donc de reprendre le PLU de CHANTRAINE par le biais d'une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le document de zonage découpe le territoire en trois grandes zones : urbaine, à urbaniser, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un règlement écrit qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols interdites et autorisées, et les prescriptions qui s'y rattachent.
Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de CHANTRAINE :

- Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et où les constructions peuvent être admises immédiatement. Elles se divisent entre :
  - La zone **UA** qui concerne le centre de CHANTRAINE, ainsi que ses extensions anciennes. Un sous-secteur UAa désigne un ensemble de jardins avec une réglementation particulière en vue de maintenir une continuité verte. Aussi seules les habitations et leurs annexes sont autorisées dans ce secteur.
  - La zone **UB** qui correspond à une urbanisation plus récente. Elle englobe principalement les constructions des Vergers et de Plein Soleil.
  - La zone **UC** qui correspond aux extensions linéaires qui se sont développées le long de la RD36 et de la RD 51, ainsi que dans le vallon Saint-Antoine à l'est du territoire communal.
  - La zone **UX** qui regroupe une zone à vocation d'activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles.

- Les zones à urbaniser sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à la construction suivant deux niveaux de priorité :
  - Priorité 1 : la zone **AUA** (ZAC du Parc (SEBC/SOLOREM) et la zone **AUB** (Moscou). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte sur chacun de ces sites.
  - Priorité 2 : zones **2AU** (Vieux Moulin et centre équestre) et dont l'ouverture à l'urbanisation est actuellement bloquée dans le PLU.

- Les zones naturelles regroupent les zones à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels. Elles se divisent entre :
  - Le secteur **N.**
  - Le secteur **NF** qui correspond aux secteurs forestiers de Chantraine.
  - Le secteur **NL** qui correspond au secteur du vallon d'Olima accueillant des constructions qu'il convient de maîtriser et de préserver au regard de la qualité paysagère du site.
  - Le secteur **NZ** qui correspond à la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de la poudrière d'Olima.



Département des Vosges
Commune de Chantraine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Documents graphiques
Pièce 4/6
Planche 1 - Vue générale

Les emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement de la voirie	Commune	2 000 m²
2	Aménagement de la voirie	Commune	1 500 m²
3	Création d'une liaison piétonne	Commune	200 m²
4	Création d'un accès	Commune	200 m²
5	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
6	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	220 m²
7	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m
8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
10	Aménagement de la voirie	Commune	265 m²
11	Aménagement de la voirie	Commune	540 m²

Limites de zones
Emplacement réservé
Alignement bâti à respecter
Espace Boisé Classé (L.130-1)

N
O
E
S

Réalisé par: ANME
Vérifié par: FB/TC
Date: 11/10/2011

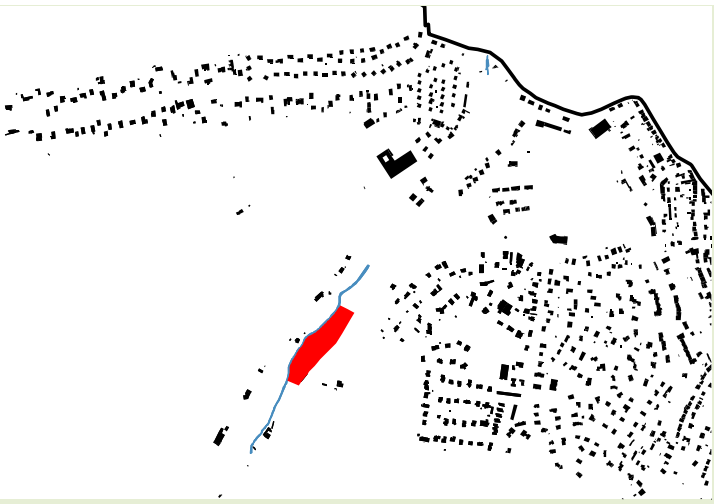
Référence: 08176

Echelle: 1/5000

Plan tel que mis annexé à la DCM du :

2.-
La présentation du projet





Objet de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU : Revoir le document de zonage en vue d'autoriser l'extension d'un bâtiment de stockage de la société CITEOS et anticiper un potentiel développement complémentaire sur le court à moyen terme.

Parcelles de projet : AS23.

Surface de projet : 1.01 ha.

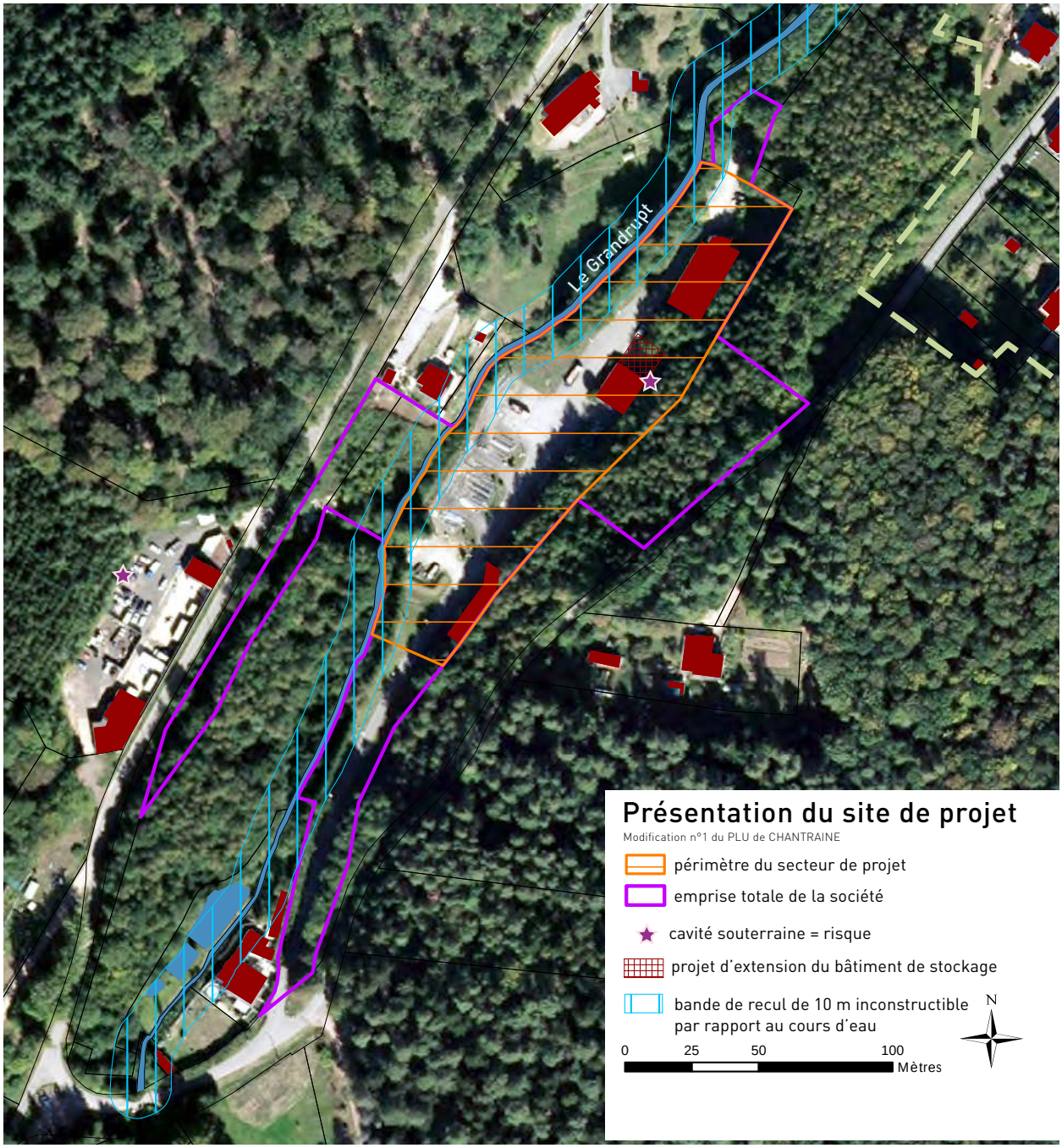
Pièces reprises dans le PLU :

- Le document de zonage pour reclasser une partie de l'emprise de la société CITEOS en zone UX dédiée aux activités économiques.

La société CITEOS, d'envergure nationale avec 70 entreprises en France, est spécialisée sur les questions de performance énergétique, de mobilité décarbonée et de protection de l'espaces urbain.
La société emploie actuellement entre 10 et 19 salariés sur le site de CHANTRAINE.

L'activité économique sur le site militaire, a commencée en 1950 avec l'entreprise ETELEC à présent CITEOS pour y développer une activité relative à l'installation de réseaux électrique et d'éclairage public. Cette activité est toujours celle de la seule entreprise sur ce site. Aujourd'hui, elle y a ajouté les équipements urbains dynamiques (vidéo protection et bornes de recharge électrique).
L'activité sur le site se limite aux services administratifs et au stockage de matériel. Il n'y a pas d'activé avec risque de pollution comme de transformation de matériaux.
A noter que le classement NL de cette zone pourrait être considéré comme une erreur matérielle. En effet à l'occasion de l'élaboration du PLU, l'entreprise était déjà présente et pour la même activité.

La société CITEOS a racheté en 2019 la société SDEL VOSGES qui était installée dans la commune depuis 2010. La société était initialement sur Saint-Nabord avec un site secondaire sur CHANTRAINE. La société a décidé de concentrer l'ensemble de son activité sur le territoire d'études en 2010 au lieu-dit Chantraine, dans le vallon d'Olima. La commune était alors en finalisation de son document d'urbanisme et de potentiels projets d'extension de l'entreprise n'étaient pas encore à l'ordre du jour.

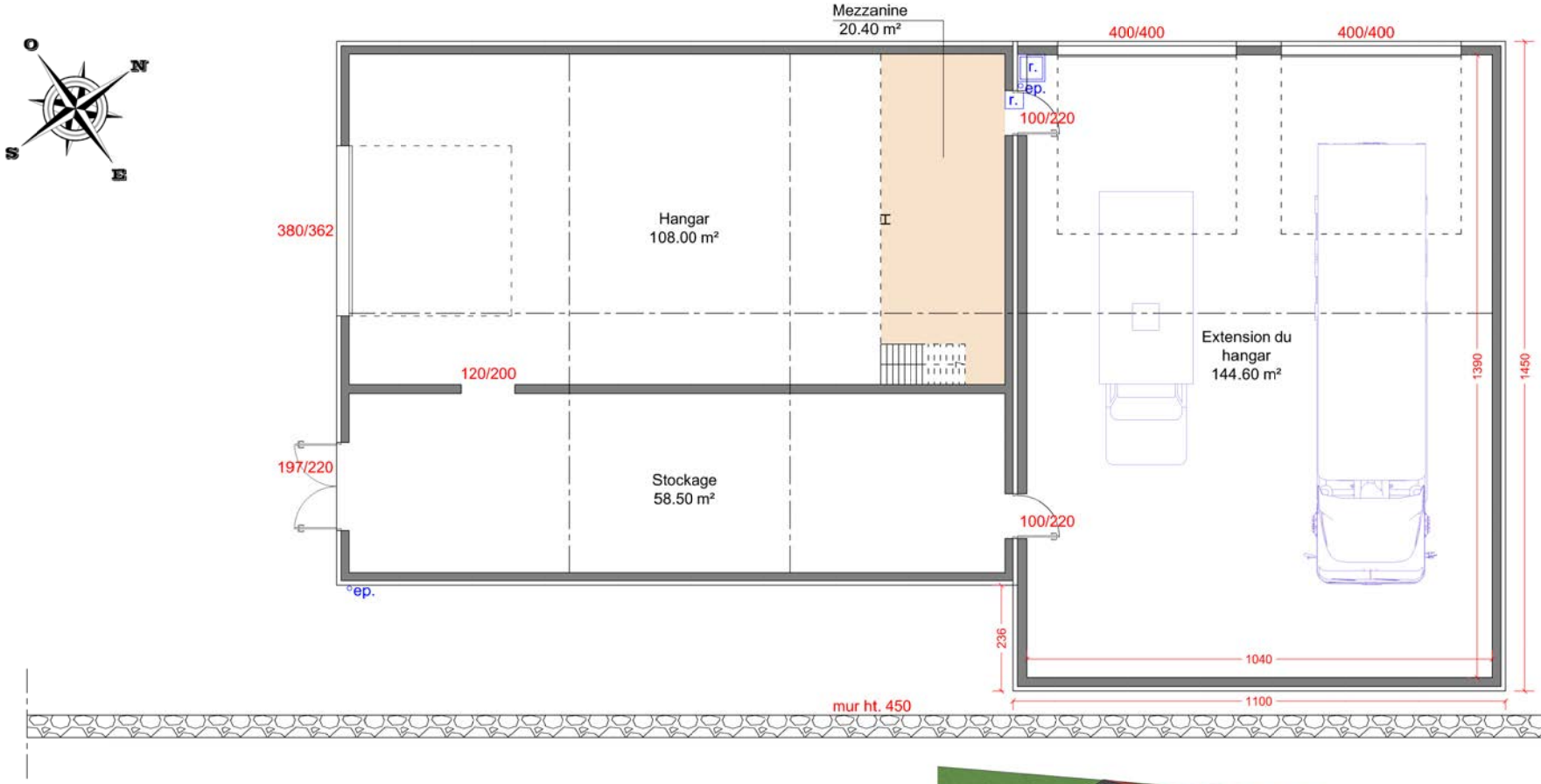


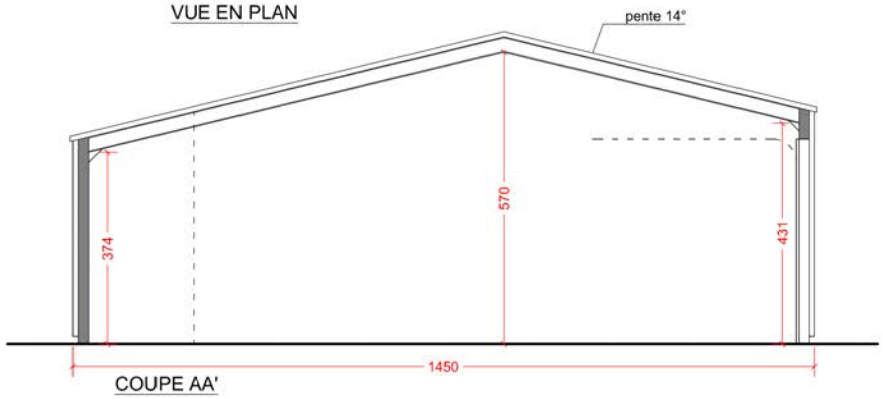
Enfin, le projet présenté dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à créer un carport sur un parking déjà existant et à étendre un bâtiment pour du stockage dans le but de protéger le matériel et les véhicules contre les intempéries et contre le vol d'autant plus facilité que le site de l'entreprise est isolé. En outre, ce projet n'induira pas de trafic complémentaire pour l'entreprise. Ces projets vont permettre une meilleure gestion et une meilleure organisation interne de l'entreprise, une amélioration de la sécurité sur le site, et donc de fait contribuer à assurer la pérennité de cette activité économique sur Chantraine.

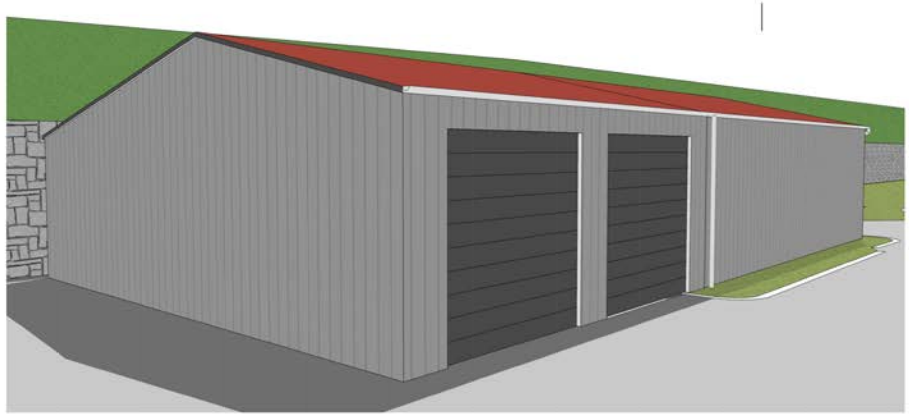
Les deux constructions seront érigées sur un sol déjà imperméabilisé.

L'essentiel des zones de stockage ne sont pas imperméabilisées.

En outre, la reprise du document de zonage permettra de classer ce site économique « dans la bonne zone du PLU » UX qui est la zone à vocation économique (artisanale, commerciale ou industrielle) du PLU. A noter qu'une unique zone UX est actuellement définie dans le PLU, au nord du territoire communal, en lien avec le projet urbain de l'Arsenal et la zone AUA qui se destine à accueillir un nouveau quartier mixte associant habitat, équipements et services.



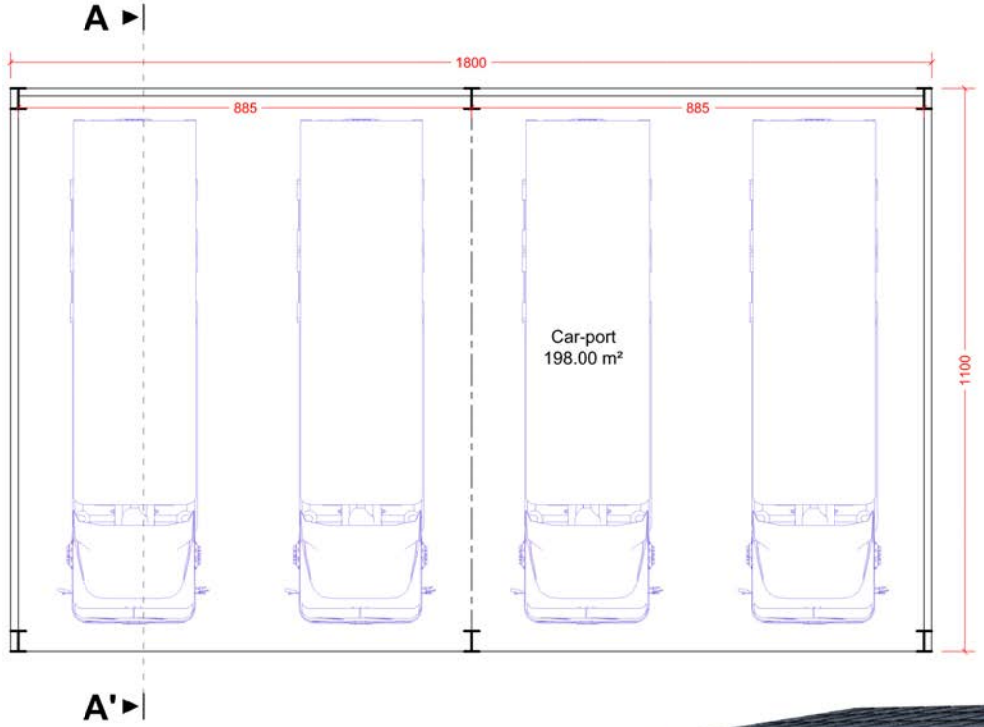




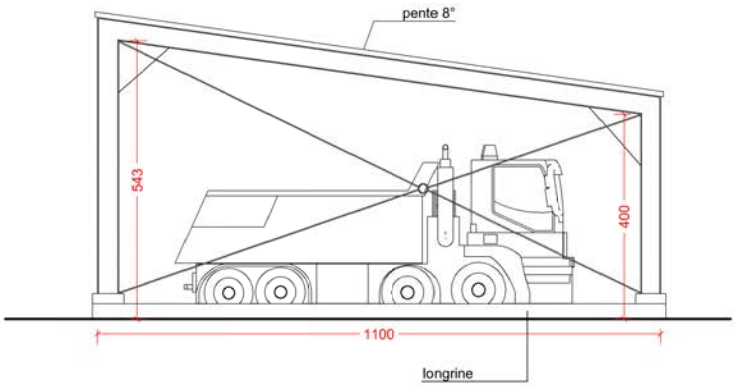
PERSPECTIVE

ESQ 3	Maître d' Ouvrage : Société CITEOS 12 Chem. de la Mare aux Fées, 88000 CHANTRAINE	Extension d'un local de stockage et construction d'un car-port 12 Chem. de la Mare aux Fées, 88000 CHANTRAINE PLAN DU LOCAL STOCKAGE - ETAT PROJETE Ech : 1-100 ème — Date : 30-08-2021	**Plan d'esquisse** **Les plans ne peuvent être utilisés pour la réalisation de la construction**	VA VOSGES ARCHITECTURE 85, Chemin de la Taviane ST LAURENT 88000 - EPINAL Tél : 03 29 32 50 06





VUE EN PLAN



COUPE AA'



PERSPECTIVE

ESQ 4	Maître d' Ouvrage : Société CITEOS 12 Chem. de la Mare aux Fées, 88000 CHANTRAINE	Extension d'un local de stockage et construction d'un car-port 12 Chem. de la Mare aux Fées, 88000 CHANTRAINE PLAN DU CAR-PORT Ech : 1-100 ème Date : 30-08-2021	**Plan d'esquisse** **Les plans ne peuvent être utilisés pour la réalisation de la construction**	VA VOSGES ARCHITECTURE 85, Chemin de la Taviane ST LAURENT 88000 - EPINAL Tél : 03 29 32 50 06

Insertion dans le site du projet de hangar / source : projet Citéos



Insertion dans le site du projet de hangar / source : projet Citéos





Photographies aériennes centrées sur le site de projet (prises de vues de 2018 (à gauche) et entre 2000 et 2005 (à droite)) - source : remonterletemps.ign.fr

Photographies du site prises lors du dépot du permis de construire / source : projet Citéos



Vue A



Vue B



Vue C



Vue D



Photographie aérienne centrée sur le site de projet - source : Google Earth Pro 2018

Le projet de la société CITEOS consiste, tout d'abord, à étendre un bâtiment de stockage existant sur sa façade nord. Ce bâtiment mesure actuellement 187 m², avec une future extension prévue de 130 m² (soit +70% de sa surface actuelle). La couverture du bâtiment sera également étendue sur sa façade est. De plus, l'entreprise prévoit aussi la construction d'un carport pour poids lourd d'une surface de 198 m², avec des panneaux photovoltaïques sur le toit dans une démarché éco responsables en matière d'approvisionnement électrique.

Comme le montre les extraits des photographies aériennes de 2018 et du début des années 2000, corroborés par les photographies prises sur le site, les espaces destinés à accueillir les nouvelles constructions sont déjà artificialisés depuis plusieurs dizaines d'années, et restent dans l'enveloppe des espaces déjà artificialisés. Aussi, les nouveaux projets de constructions ne vont de fait pas conduire à consommer sur des espaces naturels ou détruire des milieux reconnus d'intérêt patrimonial, et sont donc sans incidences sur la ZNIEFF de type II. **De plus, cette même démarche pour un développement raisonné de Chantraine est défendue à l'échelle du territoire communal par les élus qui se sont engagés dans le cadre de leur PLU à ne pas prévoir de nouvelles extensions urbaines, et à plébisciter une logique de densification urbaine et de renouvellement urbain.**

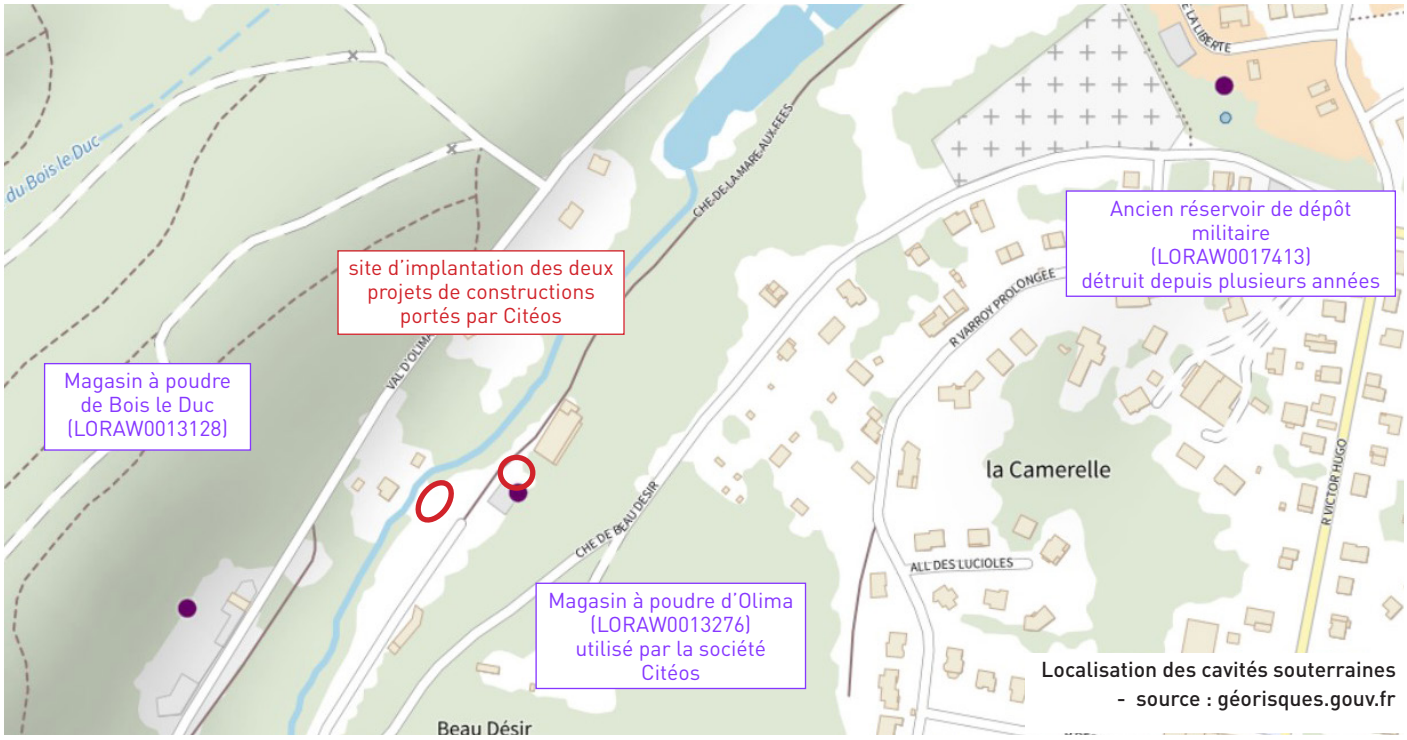
Le **site de projet – localisé sur la parcelle AS23 – plus restreint que l'emprise actuelle de l'entreprise - est éloigné des différents périmètres de contraintes qui s'appliquent sur le territoire de CHANTRAINE, à l'exception du risque lié aux cavités souterraines.**

En effet, il est éloigné du périmètre de recul acoustique de 30 m appliqué à la RD36 qui passe au nord du territoire.

En outre, le site de projet n'est pas impacté par une servitude d'utilité publique (carte et liste des gestionnaires des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier). Précisons que les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de la propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont donc susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces SUP sont classées en quatre catégories : les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif ; à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications) ; à la défense nationale ; à la salubrité et à la sécurité publique.

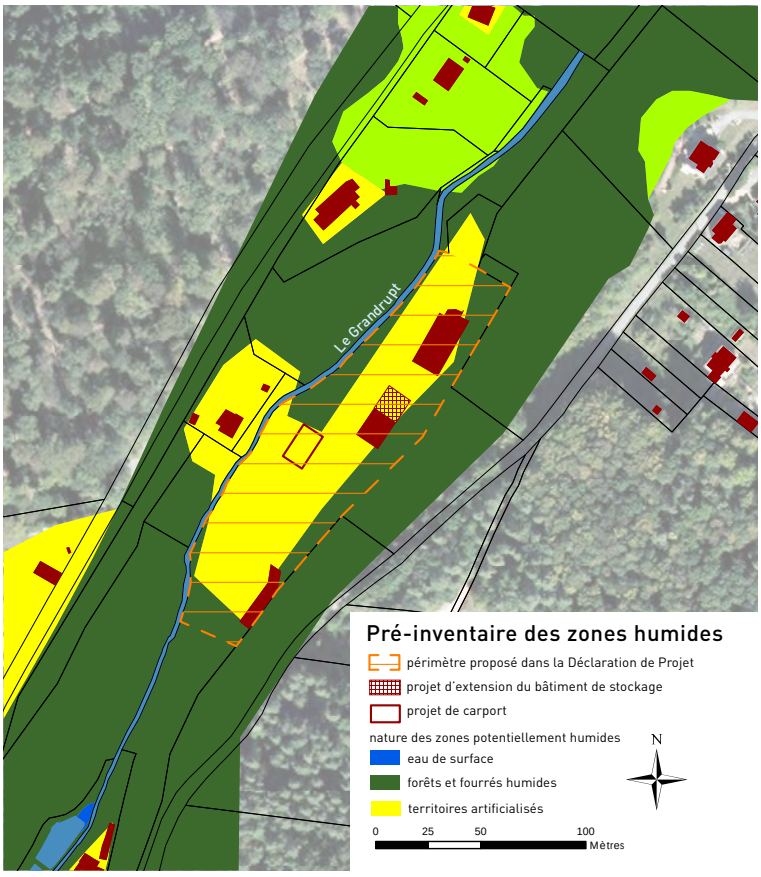
Plusieurs risques naturels et technologiques (source : georisques.gouv.fr) concernent le territoire d'études.
Le site internet georisques.gouv.fr identifie 5 cavités souterraines sur le territoire communal de Chantraine. Il s'agit d'**anciens ouvrages militaires** qui ont **tous perdus leur vocation initiale.**

Trois d'entre eux se situent dans un rayon de moins de 500 m de la nouvelle zone UX définie dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU :



Localisation des cavités souterraines - source : géorisques.gouv.fr

- Le magasin à poudre d'Olima (LORAW0013276) sur le site de projet et qui est utilisé par l'entreprise Citéos pour du stockage de matériel. Celui-ci dispose d'ouvertures pour laisser le passage libre aux déplacements des chiroptères.
- Le magasin à poudre de Bois le Duc (LORAW0013128) à une centaine de mètres du site à l'ouest, dans le site d'une ancienne entreprise qui a cessé son activité, et qui est aujourd'hui reconvertie en habitation.
- L'ancien réservoir de dépôt militaire à côté du cimetière (LORAW0017413), à environ 500 m du site de projet. Ce dernier est détruit depuis plusieurs années. Cet espace s'inscrit dans la ZAC de l'Arsenal dont l'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact au début des années 2010, et qui n'a pas conclu à de risque particulier lié à la présence de cette cavité.



- Un risque sismique modéré de niveau 3.
- La présence de 5 anciens sites industriels ou activités de services qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Aucun de ces sites n'est recensé à proximité du site de projet.

La DDT des Vosges a établi une carte de pré-zonage des zones potentiellement humides (PIZH) dans le département. Il s'agit d'un simple outil d'alerte à l'attention des porteurs de projet et élus pour identifier, le

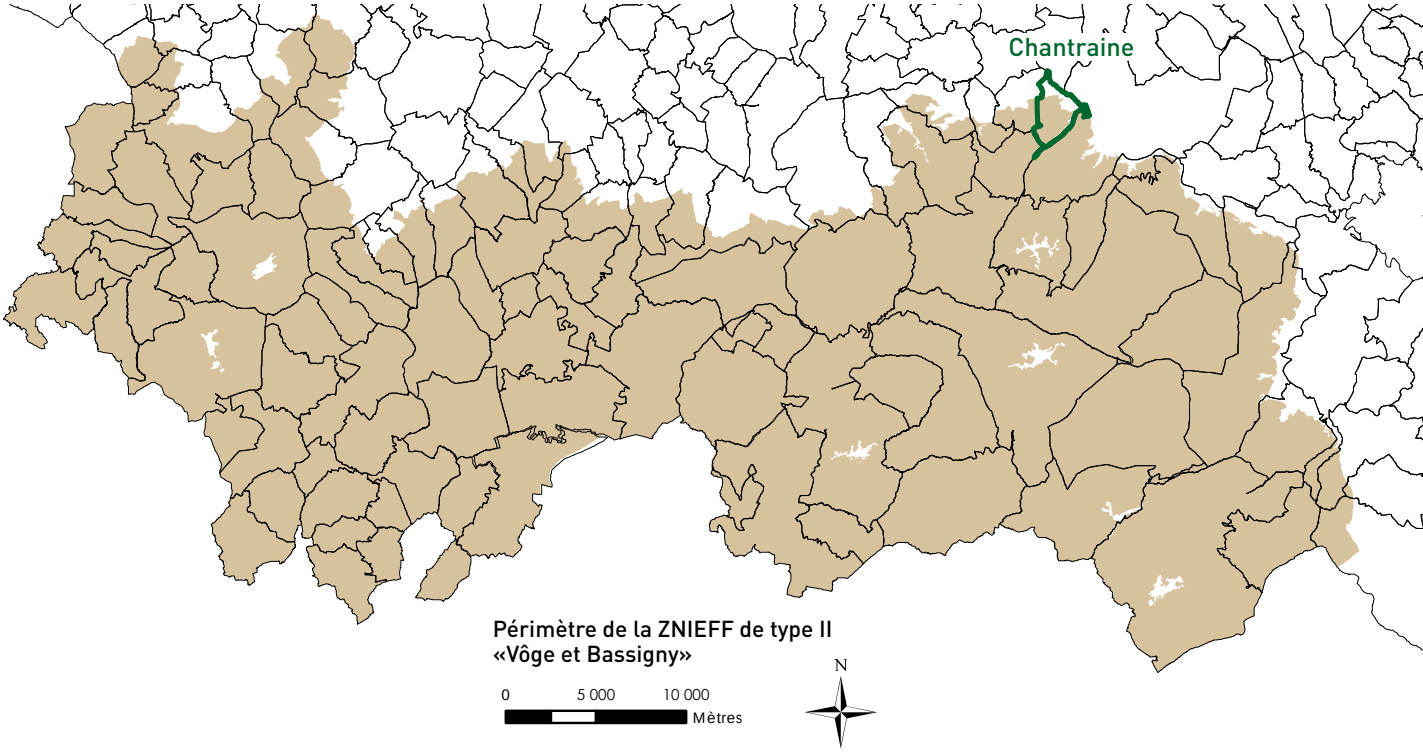
plus en amont possible, les enjeux liés à la préservation des zones humides. Réalisé par photo-interprétation d'images satellitaires, le PIZH offre une localisation simple et assez sommaire/grossière des zones susceptibles d'être humides à l'échelle du département des Vosges. Ce pré-inventaire ne constitue pas un recensement exhaustif des zones humides du département mais donne une simple indication de la présence probable d'une zone humide. Sous la forme d'une cartographie, le pré-inventaire localise les zones potentiellement humides du département. Son taux moyen de fiabilité a été évalué à 92 %.
Aussi, comme vu précédemment sur les documents iconographiques, les espaces concernés par les futurs projets de constructions (extension du hangar et carport) sont déjà artificialisés, comme le confirme la cartographie des zones potentiellement humides établie par la DDT 88. Ceux-ci sont entourés par des espaces identifiés en « forêt et fourrés humides » et le site est traversé par le ruisseau Le Grandrupt.

Enfin, le site de projet est éloigné des périmètres de patrimoines naturels remarquables (environ 2 kms à vol d'oiseau du site Natura 2000 le plus proche qui est la Zone Spéciale de Conservation « Gites à chiroptères autour d'Épinal »).
En revanche, le site est inscrit dans le périmètre de de la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ».
La ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny » couvre une surface globale de 142 683 ha qui couvre le sud-ouest du département des Vosges dont environ 380 ha sur la commune de Chantraine.
Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.
La ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny » constitue une entité paysagère assez bien préservée, en grande partie grâce à une agriculture traditionnelle raisonnée. Situé sur un vaste plateau gréseux, la ZNIEFF est traversée par la Saône, la Semousse, le Mouzon, le Canal de l'Est et la Moselle. Elle abrite de très nombreux milieux humides particulièrement menacées comme les Saussaies à Sphaignes (code CORINE biotope 44.992), les Tourbières à Moline (code CORINE biotope 51.2) ou encore les Tourbières tremblantes acidiclines à Carex rostrata (code CORINE biotope 54.531). Cette ZNIEFF apparait par ailleurs fortement boisé grâce à la présence d'important massif forestier d'un seul tenant comme la forêt domaniale de Darney abritant ainsi certains habitats d'intérêt communautaire comme les « Hêtraies neutrophiles » (code CORINE biotop 41.13 - code N2000 9130) ou encore les « Hêtraies acidiphiles médio-européennes à Luzule blanchâtre du Luzulo-Fagenion » (code CORINE biotope 41.11 – code N2000 9110). Au sein de son périmètre, plus de 300 espèces animales et végétales déterminantes sont recensées, dont certaines particulièrement rares et protégées telles que l'emblématique Lynx boréal (Lynx lynx).

La nouvelle zone UX couvre une surface de 1 ha, située en frange de ce périmètre de ZNIEFF de type II. Mais la consommation sur les espaces ne correspondra en réalité qu'à l'emprise du nouveau hangar d'environ 150 m². En effet, le carport vise à couvrir un espace de stationnement déjà existant. En outre, ces projets ne vont pas occasionner de mouvements de terrain.

L'ensemble de l'emprise de la société CITEOS est actuellement classée en zone NL dans le PLU, correspondant au secteur du Vallon d'Olima accueillant des constructions qu'il convient de maitriser et de préserver au regard de la qualité paysagère du site. Pour ce faire, le règlement du PLU de cette zone interdit tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés dans le règlement, à savoir :

- ✘ Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- ✘ Les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou non, et à condition de ne pas être habitées et d'être implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.
- ✘ La reconstruction à condition qu'elle présente une emprise au sol identique à l'existant à la date

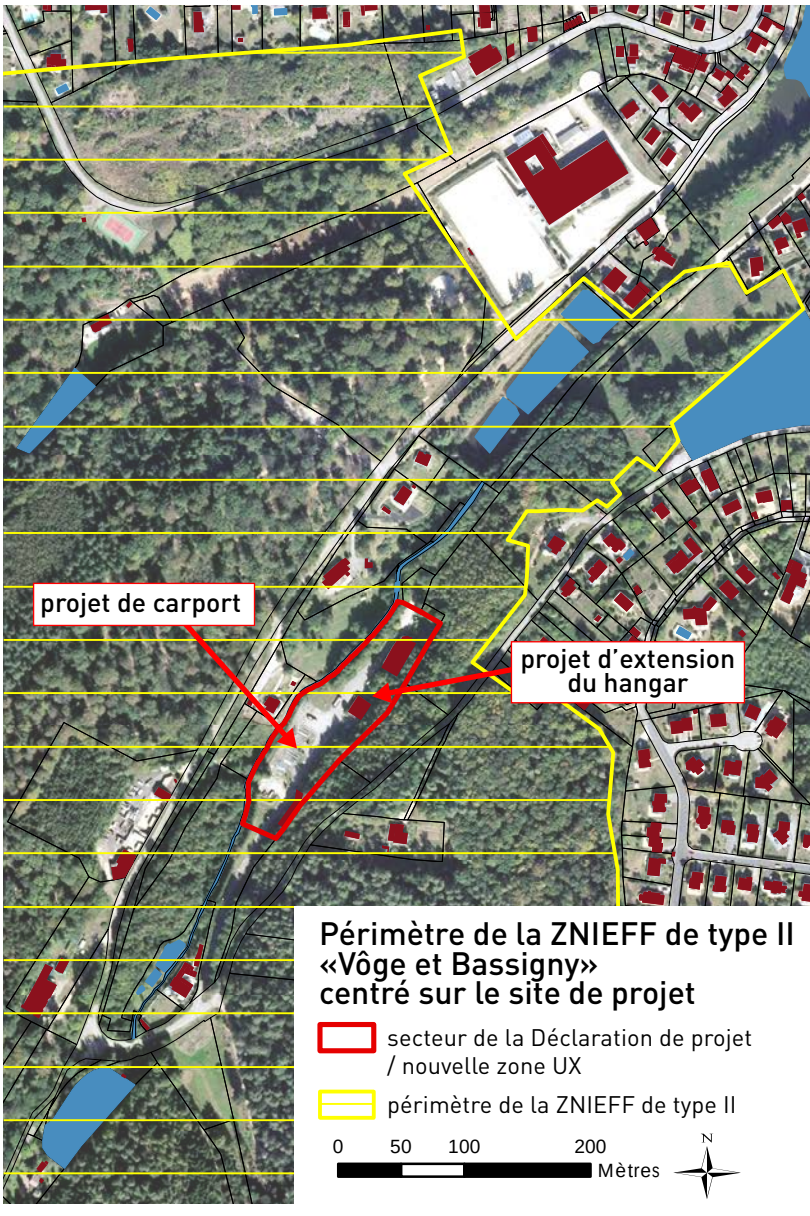


d'opposabilité du présent document.

- ✗ Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.
- ✗ Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- ✗ les constructions nouvelles liées à l'activité hippique ou de sport.
- ✗ les habitations légères de loisirs ou de sport.

A noter que ces règles ci-avant tiennent compte des reprises apportées au règlement dans le cadre de la Modification n°1 du PLU de CHANTRAINE qui est en cours d'élaboration.

Par conséquent, au vu du projet présenté, le classement dans la zone NL ne permet pas la concrétisation du projet économique tel qu'il est présenté, ni d'anticiper de potentiels futurs développements de l'entreprise. C'est pourquoi, il est proposé dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de



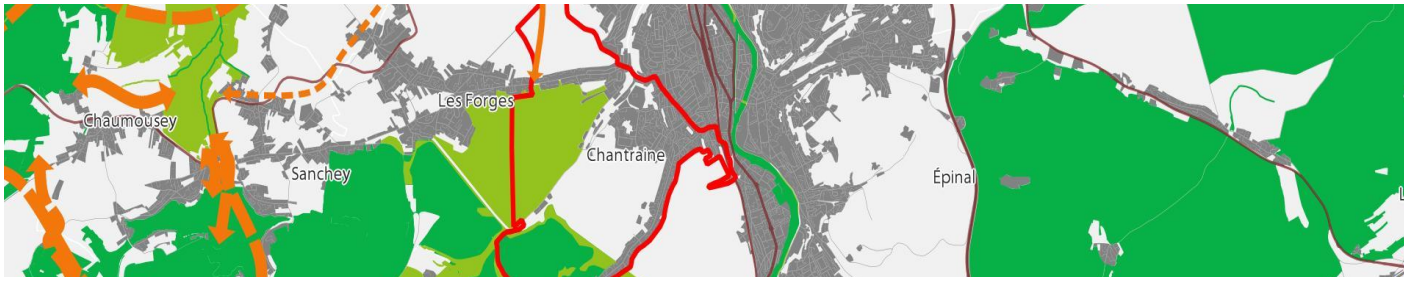
reclasser une partie de l'emprise de la société CITEOS en zone UX dont le règlement est adapté à la vocation économique de cette entreprise. En effet, les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 sont autorisées en zone UX.
A noter également que seuls les espaces considérés comme pertinents pour un développement à court et moyen terme de l'entreprise sont reclassés en zone UX ; le reste de l'emprise demeurant en zone NL.
Enfin, la reprise du PLU ne concerne que le document de zonage et le futur projet devra se conformer aux règles édictées dans la zone UX.

Rappel des principales règles de la zone UX (tenant compte des reprises apportées dans le cadre de la Modification n°1 du PLU qui est en cours d'élaboration) :

- Une implantation des constructions soit à l'alignement des constructions voisines immédiates, soit en suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques ; à l'exception des extensions, aménagements et modifications du bâti existant.
- Un recul des limites séparatives équivalent à la hauteur du bâtiment divisée par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m ; à l'exception des extensions, aménagements et modifications du bâti existant.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m des lisières des espaces boisés et de 10 m par rapport aux cours d'eau dans les zones urbaines et à urbaniser. Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle de recul sous condition qu'elles n'aggravent pas la proximité existante avec les lisières des espaces boisés ou des cours d'eau.
- Absence de règle d'emprise au sol et d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Une hauteur de construction ne pouvant pas dépasser 12 m au faitage.

Enfin, la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU « CITEOS » répond à l'intérêt général du territoire en ce sens que le projet permettra de conforter et de développer une activité économique déjà existante et implantée de longue date sur le territoire. Ce projet d'extension d'un bâtiment de stockage et de carport ne va pas être source de nuisances complémentaires car la société est déjà implantée sur le territoire et elle est suffisamment éloignée géographiquement des habitations.

3.-
Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible



Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Aussi, le projet défendu au travers de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec le :

- schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.

1.- La compatibilité du projet avec le SCOT des Vosges Centrales

Le SCOT des Vosges Centrales a été révisé le 29 avril 2019. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a été revu et il traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouge : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050. Une analyse du PLU de CHANTRAINE, avant reprise du PLU, a montré que celui-ci est compatible avec la version révisée du SCOT.

Le tableau ci-après démontre que la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU est bien compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé :

Partie 1 : Les objectifs thématiques en faveur du renforcement de l'armature territoriale	
Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	
Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	Le projet ne conduit pas à une consommation foncière complémentaire car celui-ci couvre une partie du site de l'entreprise CITEOS qui est déjà artificialisé.

Habitat	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Répondre au besoin en logements**	Le projet est à vocation économique et non d'habitat. Il concerne un site existant avec une entreprise en activité, sans extension urbaine complémentaire.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Contenir et réduire la vacance**	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension**	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension**	
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : **Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages**	
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : **Favoriser des projets de qualité et énergiquement performants / Recherche des formes urbaines économes en foncier et en énergie / Qualité et performance énergétique du bâti existant**	
Développement économique	
Zones d'activités économiques : **Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches / Offre en extension sur les ZAE prioritaires / Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant / Economie circulaire**	Le projet ne concerne pas une ZAE mais la reconnaissance d'une emprise économique déjà existante. La Déclaration de Projet vise à répondre à un projet d'extension d'un bâtiment existant dans le but de conforter une activité économique existante.
Tourisme	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Commerce et artisanat	
Activités commerciales et artisanales commerciales :	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Activités artisanales non commerciales accueillant du public ou non : **Localisations préférentielles**	

Mobilités	
Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Services et numérique	
Grands équipements Equipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Protéger les réservoirs de biodiversité**	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000, ni par une zone humide remarquable du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. Le projet défendu dans le cadre de la Déclaration de Projet ne remet donc pas en cause des réservoirs de biodiversité. Le site de projet est uniquement couvert par la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ».
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides**	Comme le montre la carte correspondante, le territoire communal est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité. Le site de projet est uniquement couvert par la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ». Au vu de sa nature, il n'aura pas d'impact sur la trame verte et bleue. Le projet respectera le recul demandé de 10 m par rapport aux cours d'eau qui est également inscrit dans le PLU. Le pré inventaire des zones humides établi par l'Etat identifie le site de projet comme un espace artificialisé.
Agriculture et sylviculture : **Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles**	La reprise du document d'urbanisme vise à étendre un bâtiment sur un site économique existant. Il ne conduit donc pas à consommer sur des espaces agricoles ou naturels.
Système vert	Le territoire communal figure dans le Système vert des Vosges Centrales. Le projet n'a pas d'incidences sur les orientations concernant les territoires concernés.
Paysages et patrimoine architectural	
Paysages et patrimoines emblématiques : **Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville**	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
EnR&R et ressources énergétiques	
Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux	
Prévention des risques naturels : **Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement**	Le territoire communal n'est pas concerné par ces risques.

Trame verte et bleue : commune de Chantraine

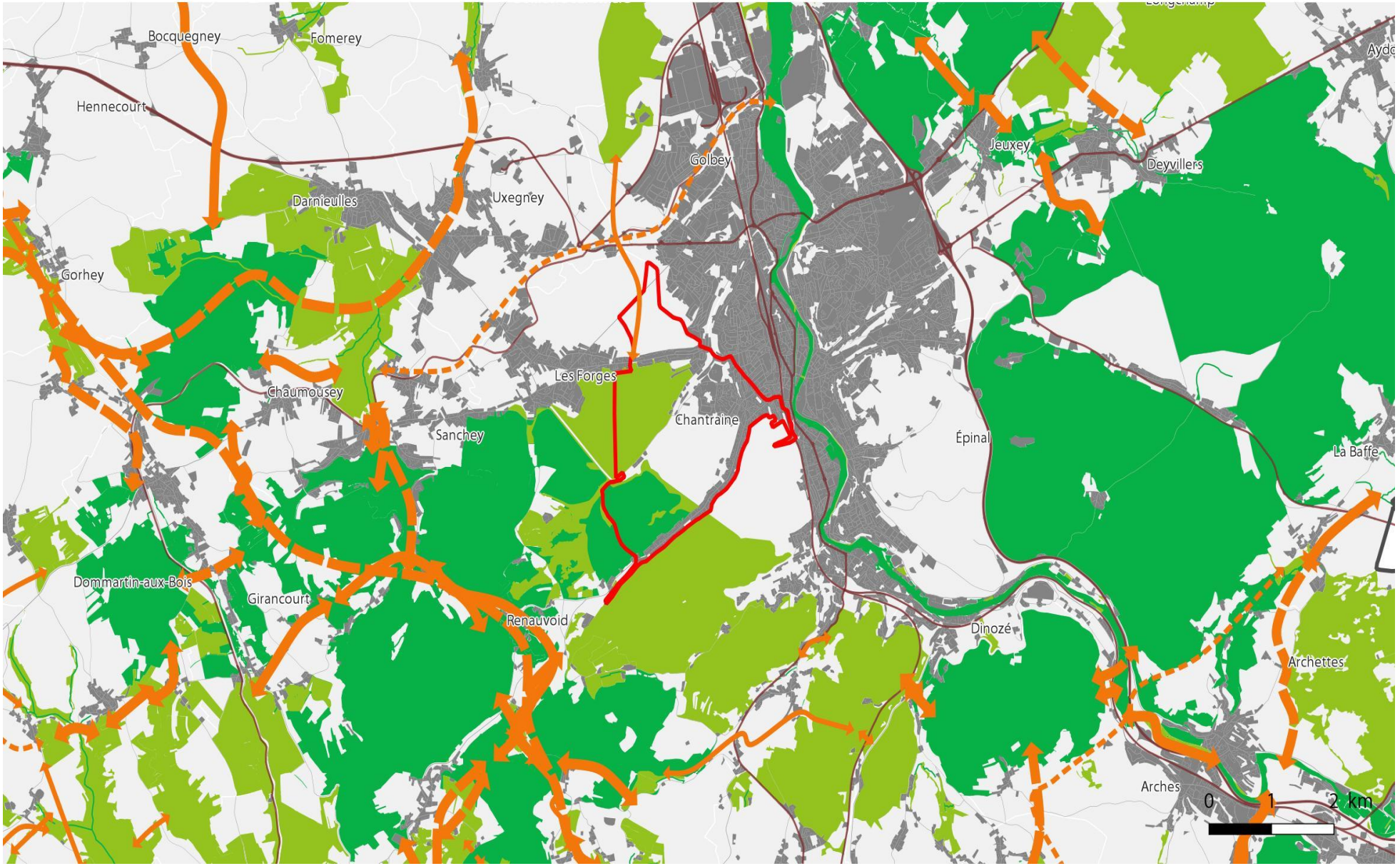
Réservoirs de biodiversité
- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques
- Fonctionnel à moyennement fonctionnel d'intérêt régional
- Peu fonctionnel d'intérêt régional
- Fonctionnel à moyennement fonctionnel d'intérêt SCoT
- Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

Éléments fragmentants
- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

Périmètre d'étude
- Limite communale

N



Prévention des risques naturels : **Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain**	Le risque sismique est identifié dans le dossier. Le territoire n'est pas concerné par la présence de glissements de terrain.
Prévention des risques technologiques et industriels :	Le territoire communal n'est pas concerné par ces risques. Plusieurs anciens sites industriels sont néanmoins recensés sur le territoire, mais tous éloignés du site de projet.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants**	Le projet de reprise du PLU n'aura pas d'interactions avec les sites identifiés.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Mieux protéger les habitants contre le bruit / Réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air / Réduire la pollution lumineuse liée à l'éclairage public**	La reprise du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine. Le projet consiste à étendre un bâtiment de stockage.
Préservation de la ressource en eau : **Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable / Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales**	La reprise du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisque le projet consiste uniquement à étendre un bâtiment de stockage. Le projet respectera le recul demandé de 10 m par rapport aux cours d'eau qui est également inscrit dans le PLU.

2.- La compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Epinal

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification et de mise en œuvre de la politique du logement et de l'habitat réfléchi à l'échelle de l'agglomération d'Epinal. Il est établi pour une période de 6 ans (2020-2025). Le PLH est composé de trois documents : un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.

Le document d'orientations et programme d'actions s'organise autour de quatre grandes orientations :

- Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins.
- Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social.
- Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.
- Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergeants des publics spécifiques.
- Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.

Le projet défendu par la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU ne concerne pas un projet d'habitat. Par conséquent, le projet ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le PLH.

4.-
Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



1.- Les incidences du projet sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet défendu dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à reclasser une zone naturelle NL en une zone urbaine à vocation économique UX dans le but de répondre au projet immédiat d'extension d'une entreprise sur le court terme et d'anticiper d'éventuels besoins sur le court à moyen terme. Cette reprise du PLU couvre une partie de l'emprise de l'entreprise CITEOS sur les espaces qui sont déjà artificialisés.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidences en matière de consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers car le site de projet ne couvre que les espaces artificialisés de l'entreprise. En outre, les surfaces forestières appartenant à l'entreprise conservent leur classement en zone naturelle.

2.- Les incidences du projet sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

a. Les incidences sur la préservation de l'environnement, la biodiversité locale et les paysages

Le projet n'aura pas d'incidences sur la préservation de l'environnement, la biodiversité locale et les paysages. En effet, le site n'intersecte pas avec des corridors écologiques identifiés par l'ancien schéma régional de cohérence écologique de Lorraine auquel se substitue dorénavant le SRADDET Grand Est.
Il est uniquement inscrit dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny » qui constitue un espace qui intègre des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours. Aussi, au vu de la nature du projet, celui-ci n'aura pas d'incidence sur cette zone.
Enfin, l'impact paysager de cette extension de bâtiment sera limitée puisqu'elle se localise entre deux constructions déjà existantes.

b. Les incidences sur la ressource en eau

La nouvelle zone UX longe le cours du ruisseau Le Grandrupt. Aussi, le nouveau projet devra respecter un recul de 10 m par rapport à ce cours d'eau.

Le pré inventaire des zones humides établi par l'Etat identifie le site de projet comme un espace artificialisé.

En conclusion, le projet n'aura pas d'incidences sur préservation de l'environnement, la biodiversité locale et les paysages, ni sur la ressource en eau.

3.- Les incidences du projet sur le site Natura 2000 proche du territoire d'études et sur les autres milieux naturels remarquables

Le territoire communal de CHANTRAINE n'est pas concerné par la présence d'un ou plusieurs sites Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (FR4100245) « Gites à chiroptères autour d'Épinal » dont l'ilot le plus proche se localise dans la commune limitrophe Des Forges à 2 km à vol d'oiseau du site de projet. Cette ZSC est constituée de plusieurs sites éclatés regroupant un ensemble de sites d'hibernation pour les chiroptères, constitué d'anciens ouvrages militaires. Six espèces figurant à l'annexe II de la Directive Habitat fréquentent ce site Natura 2000 particulièrement important pour la Barbastelle d'Europe.

Comme vu précédemment, le territoire est uniquement concerné par la présence de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Vôge et Bassigny » qui couvre notamment le site de projet.

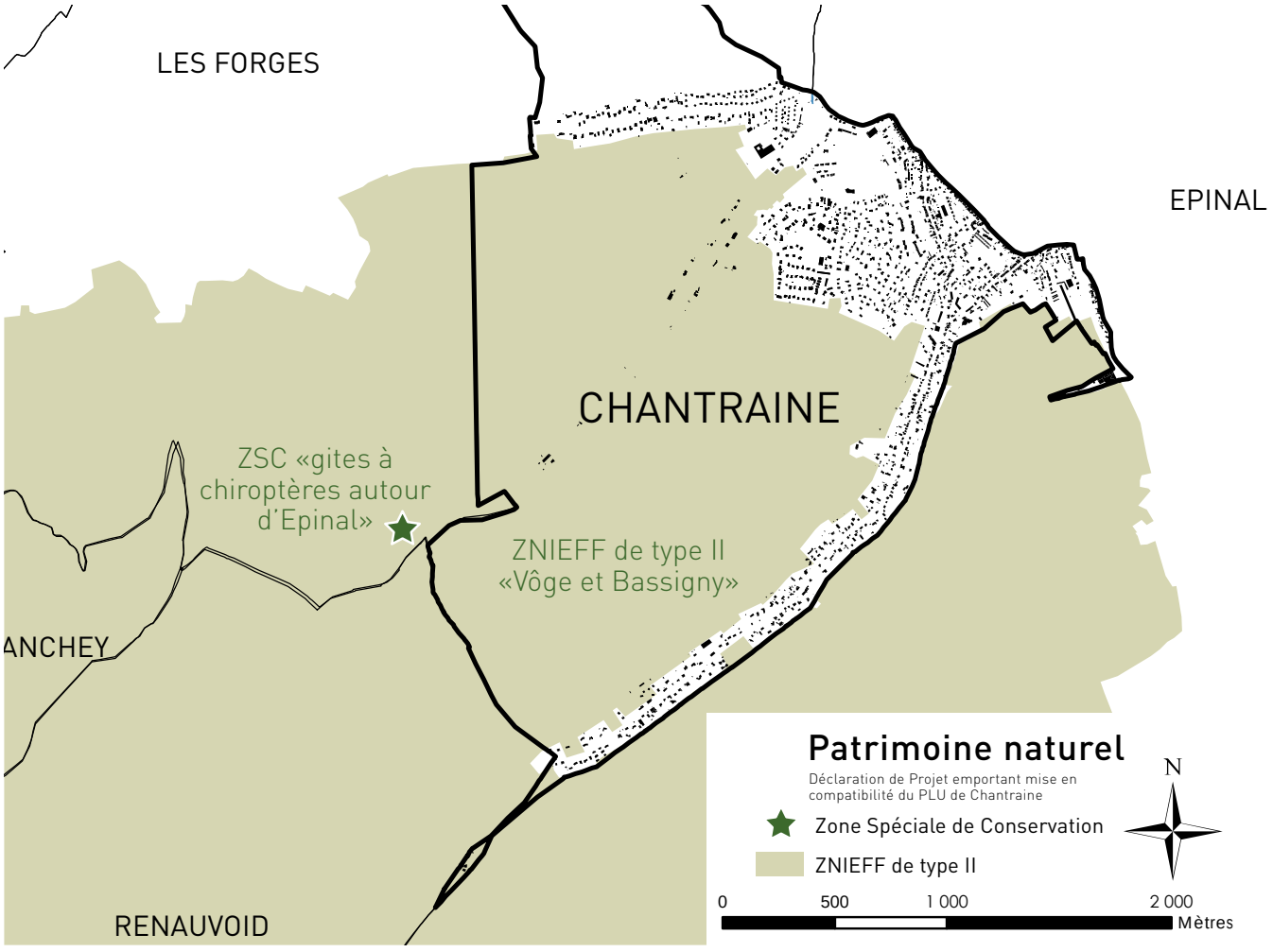
Au vu de l'éloignement du site Natura 2000 le plus proche et de la nature du projet présenté, celui-ci projet n'aura pas d'incidences sur cette ZSC, ni sur les autres réservoirs de biodiversité.

4.- La prise en compte de la séquence ERC – Eviter, réduire, Compenser.

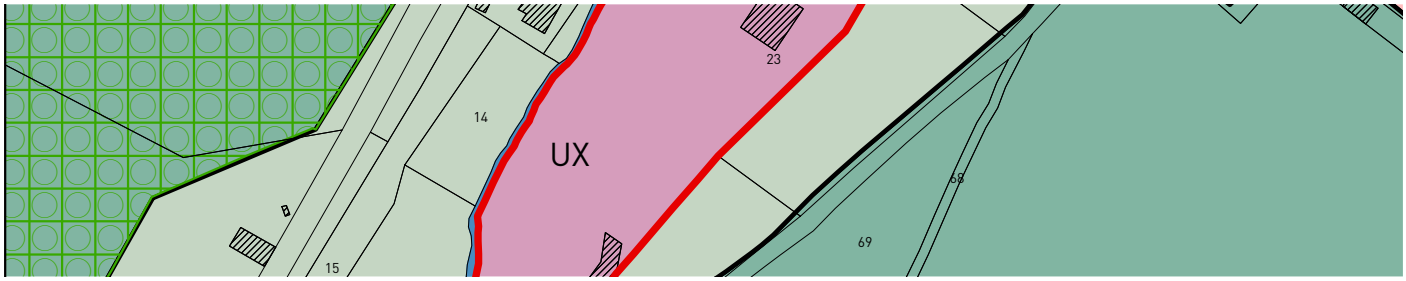
La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évitées, ni suffisamment réduits.
Pour rappel, le projet se situe sur un espace déjà artificialisé, il n'y a donc pas consommation d'espaces naturel. Également, il existe des ouvertures dans la cavité de CITEOS pour permettre la libre circulation des chiroptères.

Le tableau ci-après synthétise la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour chacun des points faisant l'objet de la demande de recours gracieux :

	Éviter	Réduire	Compenser
Point 1 : Recommandation de prendre en compte du risque lié à la proximité des cavités souterraines	**Incidences nulles car ces sites sont soit occupés par une activité privée ou économique, soit détruit. L'ouvrage sur le site de projet dispose d'ouvertures pour laisser le passage libre aux déplacements des chiroptères.**	Comme les incidences du projet sont considérées comme nulles, celles-ci sont donc évitées. De fait, il n'est ni nécessaire de prévoir de mesures de réduction, ni de mesures de compensation.	
Point 2 : Recommandation de prendre en compte la localisation en ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny »	**Incidences nulles car les espaces de projet sont déjà artificialisés sans incidences sur la fonctionnalité de cet espace remarquable et en matière de consommation sur des espaces naturels.**		
Point 3 : Recommandation de prendre en compte les zones à dominante humide	**Incidences nulles car comme vu pour le point précédent, ces espaces sont déjà artificialisés et ne conduiront pas à ponctionner sur des potentielles zones humides.**		



5.-
Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



1.- Les différentes pièces du PLU à mettre à jour

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs pièces qui nécessiteront ou non une mise à jour suite à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU « CITEOS ».

* Le rapport de présentation : Reprise du tableau des surfaces des différentes zones du PLU.

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Absence de reprise du document.

Ce document s'organise sous la forme de trois grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs :

- ✗ Orientation 1 : Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable.
  - Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine.
  - Densifier la zone urbanisée et développer l'urbanisation dans de nouveaux secteurs en privilégiant une gestion économe des réserves foncières.
  - Promouvoir une architecture durable.
  - Conforter l'attractivité économique du territoire.
- ✗ Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée.
  - Renforcer la continuité urbaine sur le territoire de la commune.
  - Améliorer l'espace public par la modernisation du réseau viaire et le développement des modes doux.
- ✗ Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune.
  - Préserver et valoriser le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune.
  - Assurer le développement urbain de la commune sans mettre en péril la couronne forestière.

Rappelons que la procédure retenue est une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU puisque le projet remet en cause le PADD. En effet, le PLU détermine de « valoriser le patrimoine naturel et paysager du vallon d'Olima ». Aussi, l'objectif de « conforter l'attractivité économique » du territoire n'est pas ciblée sur le site de CITEOS.

* Le document de zonage est repris pour :
  - ✗ **reclasser une zone NL en une zone UX.**

* le règlement écrit : Absence de reprise du document.

* l'orientation d'aménagement et de programmation : Absence de reprise du document.

* Les annexes au PLU :
  - ✗ La liste et la carte des Servitudes d'utilité Publique dans leur version la plus récente.

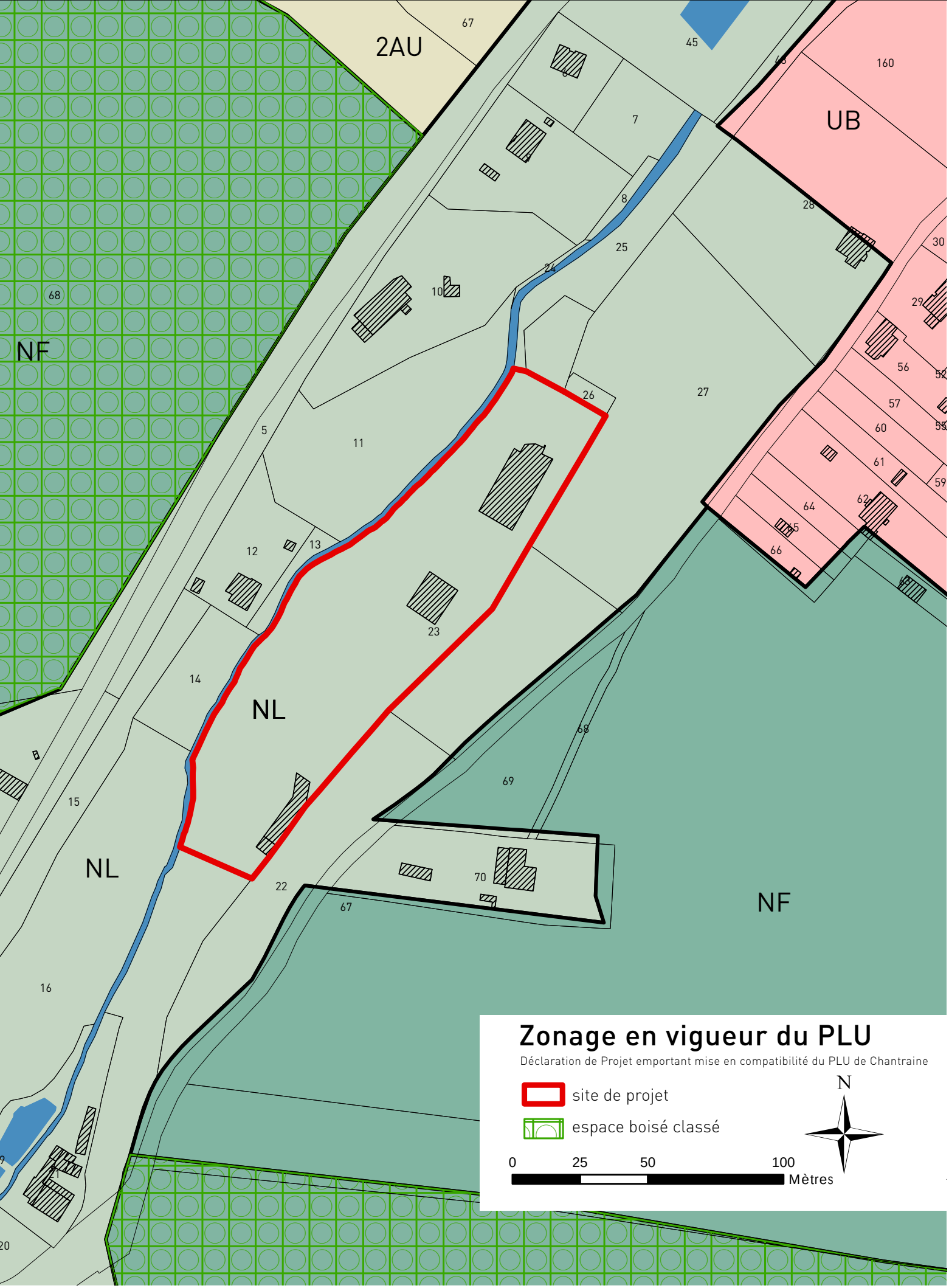
zones	surfaces (ha) avant la reprise du PLU	surfaces (ha) après la reprise du PLU	évolution (%)
UA	39,75	39,75	0,00
UAa	0,99	0,99	0,00
UB	44,06	44,06	0,00
UC	63	63	0,00
UX	0,8	1,81	126,25
AUA	9,37	9,37	0,00
AUB	0,67	0,67	0,00
2AU	6,02	6,02	0,00
N	4,19	4,19	0,00
NF	399,9	399,9	100,00
NL	36,44	35,43	-2,77
NZ	5,58	5,58	0,00

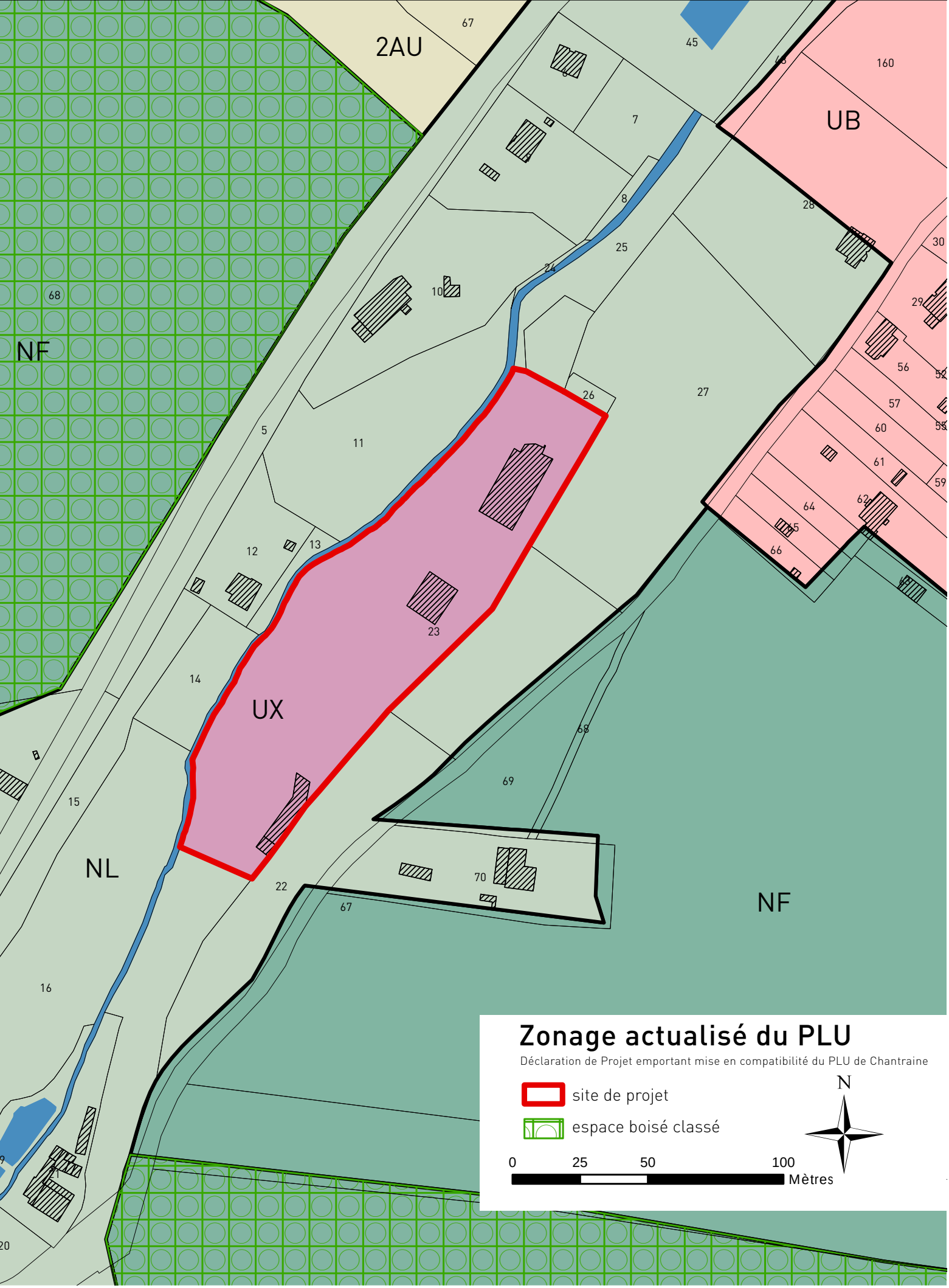
évolution des surfaces suite à la reprise du PLU

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages 28 et 29 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version modifiée.


2AU
UB
NF
NL
NL
NF
67
45
160
7
8
28
25
24
30
10
68
29
56
52
27
26
57
5
11
60
59
61
64
62
12
13
66
23
14
68
69
15
70
22
67
16
20
Zonage en vigueur du PLU
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chantraine
site de projet
espace boisé classé
N
0
25
50
100
Mètres


2AU
UB
NF
UX
NL
NF
67
45
160
7
8
28
25
30
24
10
68
29
56
52
27
26
57
5
11
60
59
61
62
64
12
13
66
23
14
68
69
15
70
22
67
16
Zonage actualisé du PLU
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chantraine
site de projet
espace boisé classé
N
0
25
50
100
Mètres

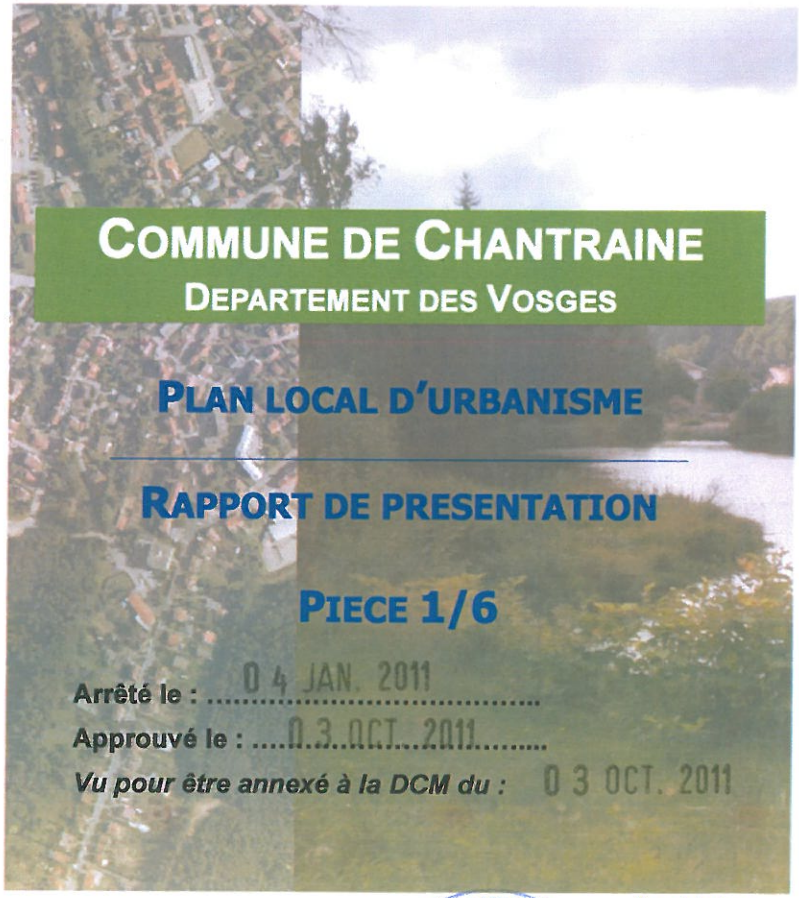
Réalisé par

G2C environnement
Parc de l'Observatoire
8 rue de Saulnois
54520 LAXOU









Le Maire,

François DIOT

SOMMAIRE

1. AVANT PROPOS 4
1.1. Le Plan Local d'urbanisme : Aspects généraux 5
1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Chantraine 6
1.2.1. Mode d'élaboration du Plan local d'Urbanisme 6
1.2.2. Du POS au PLU : rappel de la procédure à Chantraine 7
1.3. Présentation de la commune de Chantraine 8
1.3.1. Situation 8
1.3.2. Historique 9
1.3.3. Intercommunalité 9
2. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE 10
2.1. Analyse démographique 11
2.1.1. Evolution de la population 11
2.1.2. La structure par âge 13
2.1.3. La taille des ménages 14
2.2. Habitat et logement 15
2.2.1. Evolution quantitative du parc de logements 15
2.2.2. Composition du parc de logements 16
2.2.3. Statuts d'occupation 17
2.2.4. Ancienneté du parc de logement 19
2.2.5. Taille des logements 20
2.2.6. Analyse de la construction neuve 21
2.3. Analyse économique 22
2.3.1. Population active 22
2.3.2. L'emploi sur la commune 24
2.3.3. Mobilité et attractivité 25
2.3.4. L'armature économique 26
2.4. Equipements et services 30
2.4.1. Les équipements scolaires 30
2.4.2. Les équipements sportifs et socioculturels 30
2.4.3. Les équipements et services sanitaires et sociaux 33
2.4.4. Le réseau viaire 33
3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 36
3.1. Relief et hydrographie 37
3.2. Le patrimoine naturel 39
3.2.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) 39
3.2.2. Les gîtes à chiroptères autour d'Epinal 41
3.2.3. La forêt soumise 41



3.3. Éléments d'analyse paysagère 43
3.3.1. L'occupation du sol 43
3.3.2. Les unités paysagères 44
3.4. Analyse urbaine 47
3.4.1. Croissance et dynamique de développement 47
3.4.2. Typologie urbaine et architecturale 49
3.4.3. Éléments du patrimoine bâti 53
3.5. La gestion de l'eau et des déchets 54
3.5.1. La gestion de l'eau 54
3.5.2. Assainissement 56
3.5.3. La gestion des déchets 56
3.6. Les risques et nuisances 56

4. BILAN ET ENJEUX 57
4.1. Population, habitat et équipements 58
4.2. Activités et attractivités 58
4.3. Développement urbain 59
4.4. Environnement et espaces naturels 59

5. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT 62
5.1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 63
5.2. Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles 69
5.2.1. Les zones urbaines (U) 69
5.2.2. Les zones à urbaniser (AU) 109
5.2.3. Les zones naturelles (N) 125
5.2.4. Le tableau des surfaces 134
5.2.5. Les emplacements réservés 134

6. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 135
6.1. Au regard de l'environnement et du cadre de vie 136
6.1.1. Préservation de la qualité de l'air, circulations et déplacements 136
6.1.2. Gestion économe de l'espace 136
6.1.3. Préservation et valorisation de l'environnement et de la biodiversité 137
6.1.4. Evolution des espaces urbains 138
6.1.5. Nuisances sonores liées à la présence d'infrastructure de transport terrestre 138
6.2. Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource en eau 139
6.2.1. L'eau potable 139
6.2.2. L'eau usée 139
6.2.3. L'eau pluviale 139
6.2.4. Les déchets 139



1. AVANT PROPOS

1.1. Le Plan Local d'urbanisme : Aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.



Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Chantraine

1.2.1. Mode d'élaboration du Plan local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



1.2.2. Du POS au PLU : rappel de la procédure à Chantraine

1.2.2.1. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
    - les réseaux publics,
    - les servitudes d'utilité publique.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

1.3. Présentation de la commune de Chantraine

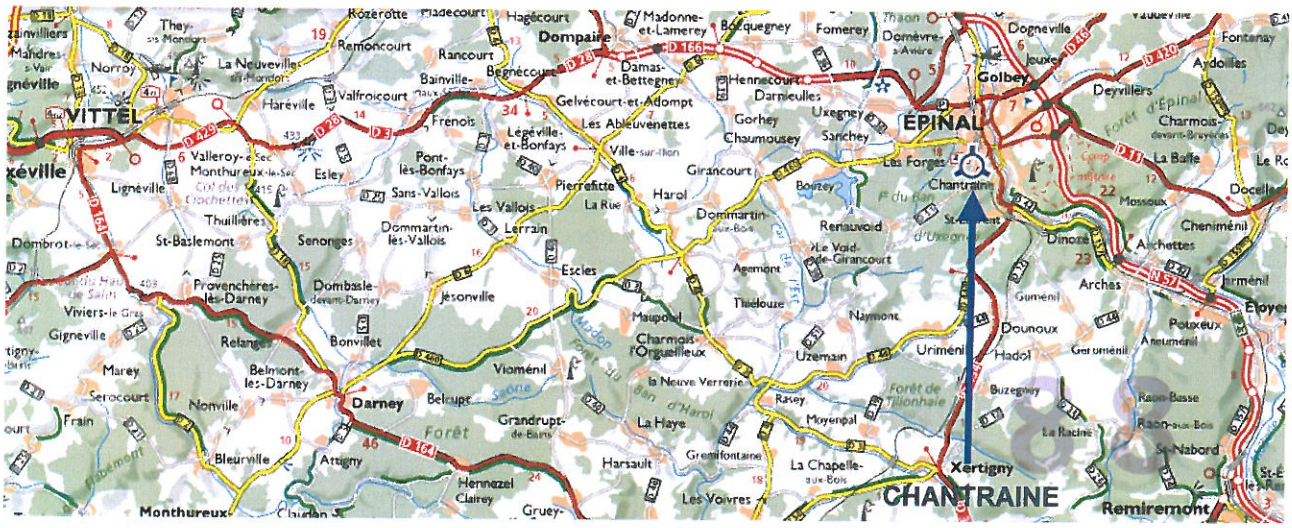
1.3.1. Situation

La commune de Chantraine est située en bordure Sud-Ouest d'Epinal, dans le département des Vosges, et s'étend sur 620 ha. En 2005, elle comptait 3 005 habitants.

Elle est limitrophe de quatre communes : Epinal, Golbey, Les Forges et Renauvoid.

Tableau des distances avec les grandes villes voisines

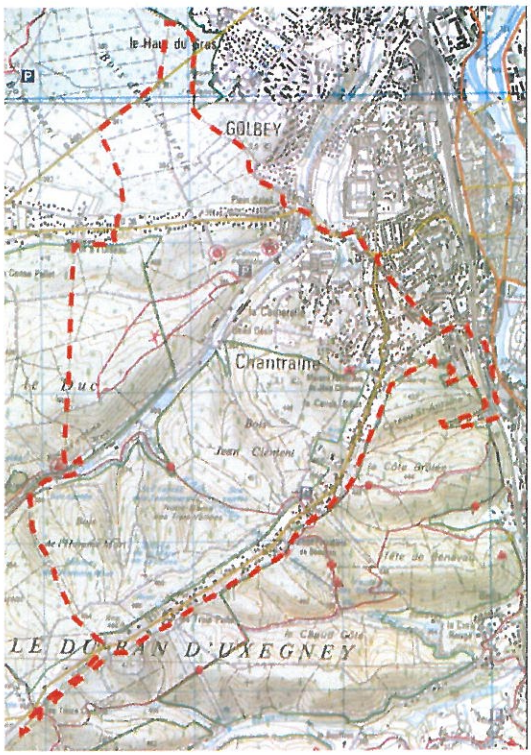
	Distance en km	*Distance en temps*
Vittel	43 km	42 min
Nancy	72 km	55 min
Belfort	110 km	1h40
Colmar	138 km	2h
Strasbourg	212 km	2h13



Source : www.viamichelin.fr

1.3.2. Historique

La commune de Chantraine est née le 5 Avril 1892. Auparavant, le territoire qui la constitue faisait partie de la commune des Forges, cette dernière étant elle-même issue du Ban d'Uxegney, dépendant de la seigneurie de Darnieulles. Dès 1884, le conseil municipal des Forges avait ouvert un bureau de section au lieu-dit Les Brosses. C'est sous ce nom qu'il avait été prévu d'ériger la section en commune, mais on lui préféra le nom de Chantraine – lieu-dit composé d'un étang, de terrain marécageux en amont et de terres agricoles – vocable dérivé du latin CANTA RANA, c'est-à-dire « chante grenouille ». Par la suite, les Brosses deviendront la rue Jules Ferry.



Source : IGN

Après la guerre de 1870, la construction de la ceinture fortifiée d'Epinal, l'extension des voies ferrées, puis le creusement du canal de l'Est et la construction d'ouvrages tels que la digue de Bouzey, nécessitent une main-d'œuvre abondante. L'arrivée de familles ouvrières, d'immigrés italiens et allemands aux Brosses est mal acceptée par la population essentiellement agricole du centre des Forges. Il se produit une sorte de rupture avec le centre de la commune en raison de différent milieu, d'activité, de mœurs et même de langue. Les ouvriers des Brosses ne se sentent pas à l'aise à la mairie et demande l'érection de leur quartier en section. C'est le 23 février 1873, que, pour la première fois, le conseil municipal, à l'unanimité, demande la création d'une commune regroupant les Brosses, Chanteraine et la tranchée de Bains. En 1878, la situation n'ayant pas évolué, le conseil municipal demande au Préfet la nomination d'un adjoint aux Brosses et l'autorisation d'y tenir les registres d'état-civil. C'est ainsi qu'à partir du 1er janvier 1884, la section eue son état-civil et son adjoint spécial en la personne de monsieur Auguste Leclerc. Le 22 mai 1891, le conseil municipal sollicite avec assistance à la Préfecture la création d'une nouvelle commune. Le projet est accepté le 3 décembre 1891. Les Forges cèdent à la nouvelle commune 620 hectares comprenant forêts, près, étangs, école, lavoirs, voies de communication, et un millier d'habitants.

1.3.3. Intercommunalité

Chantraine appartient à la Communauté de communes du Pays d'Olima et du Val d'Avières. Crée le 31 décembre 1997, elle compte 11 communes (Dommartin aux Bois, Girancourt, Chaumousey, Renauvoid, Sanchey, Les Forges, Uxegney, Darnieulles, Formerey, Domèvre sur Avière et Chantraine) et 11 141 habitants.

Ses compétences sont :

- Actions de développement économique.
- Aménagement de l'Espace.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Politique du logement et du cadre de vie.
- Construction, aménagement, entretient, gestion et extension des équipements sportifs et culturels.
- d'intérêt communautaire.
- Politique culturelle, sportive et de loisirs.



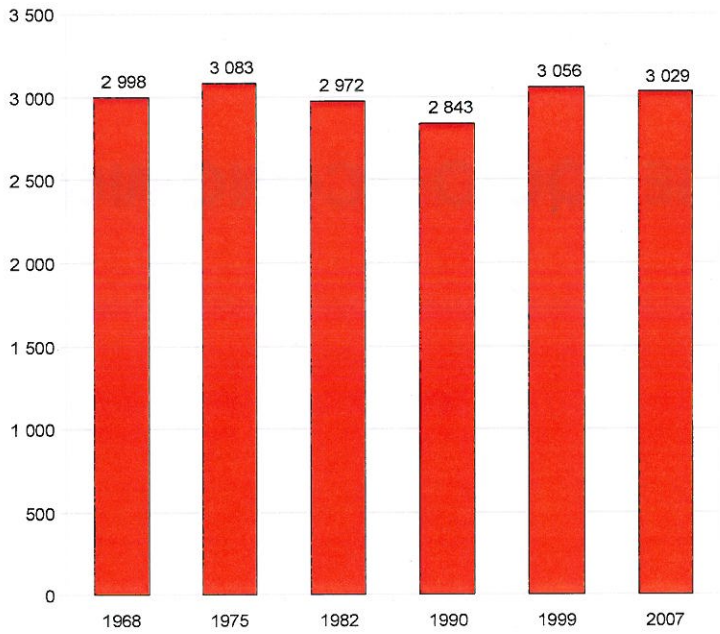
2. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1. Analyse démographique

2.1.1. Evolution de la population

Une population en dents de scie depuis 1968

Évolution de la population communale entre 1968 et 2005



Source : INSEE RGP 2007

Au recensement annuel de 2007, la commune de Chantraine comptait 3 029 habitants. Entre 1968 et 1990, la population communale a suivi une tendance continue à la baisse (elle a diminué de 5% soit 155 habitants de moins), malgré un léger pic de croissance en 1975 (+ 85 habitants).

Puis, en 1999, un nouveau gain de population (+ 209 habitants en 9 ans) a permis d'enrayer la tendance à la baisse, mais sans pour autant retrouver le niveau de population de 1975. Entre 1999 et 2007, la population communale s'est stabilisée même s'il convient de souligner que le nombre d'habitants recensé est le même qu'en 1968.

A noter qu'en 2010 les données communales suite au dernier recensement estiment la population de Chantraine à 3 153 habitants : une croissance de la population est donc constatée depuis 2007.

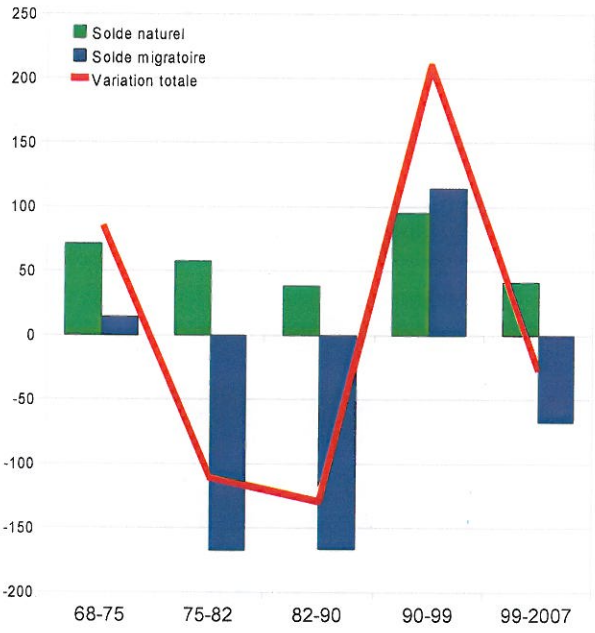
Une évolution démographique étroitement liée aux phénomènes migratoires

La courbe de variation totale de population illustre l'évolution irrégulière pendant la période 1968-2007. Deux phénomènes apparaissent :

- la participation minime du solde naturel à la baisse de population entre 1975 et 1990 (avec une légère baisse), et qui tend à augmenter depuis 1990,
- L'impact des déficits migratoires qui ont été très importants entre 1968 et 1990, entraînant une baisse de population, pour finalement redevenir positif jusqu'à obtenir un solde migratoire positif entre 1990 et 1999.

Depuis 1999, la situation s'infléchit à nouveau, en raison d'une nouvelle baisse du solde migratoire.

Structure de l'évolution démographique entre 1968 et 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Une croissance démographique qui se distingue au fil du temps

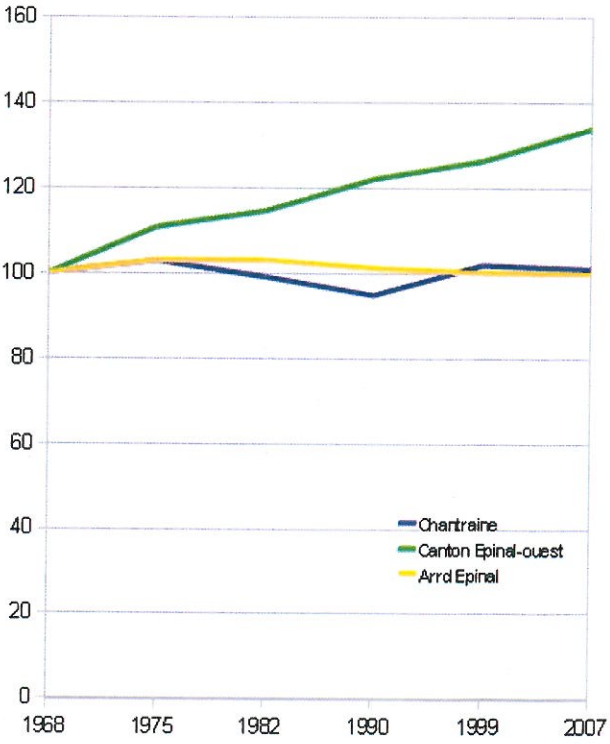
La comparaison de l'évolution démographique de la commune avec celles du canton d'Epinal ouest et de l'arrondissement d'Epinal témoigne de la particularité de l'évolution communale.

En effet, la période de croissance démographique entre 1968 et 1975 apparaît comme étant un phénomène connu également sur le canton et l'arrondissement. Puis, progressivement, entre 1975 et 1990, cette tendance est devenue négative sur l'arrondissement (- 1,8%) et sur Chantraine, avec une nette cassure pour cette dernière (- 7,8%), tandis que le canton continuait son évolution fortement positive (+ 10,2%).

La période intercensitaire (90-99) a permis à Chantraine de retrouver une évolution comparable à celle du canton. Ainsi elle a enregistré un taux de croissance de + 7,35% entre 90 et 99 quand le canton voyait sa population augmenter de + 3,48% et l'arrondissement de - 0,97%.

Au regard du recensement de 2007, la reprise de l'évolution démographique constatée s'est stabilisée dans la tendance observée sur le canton. A noter que le canton est soumis à une croissance de sa population bien plus soutenue, témoignant d'une attractivité importante de ce territoire de comparaison. Chantraine s'inscrit davantage dans la tendance de l'arrondissement.

Comparaison de l'évolution démographique communale avec le canton et l'arrondissement



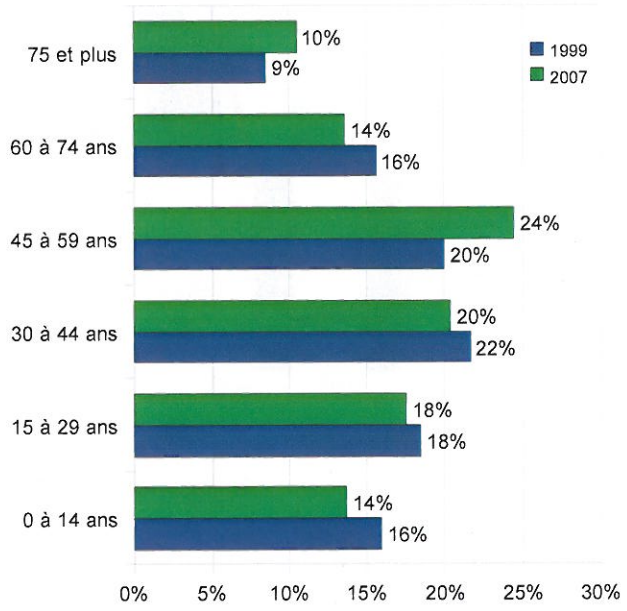
Source : INSEE, RGP 2007

2.1.2. La structure par âge

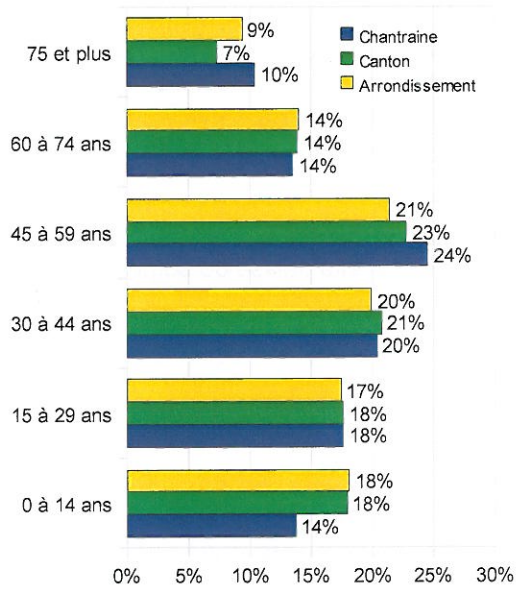
Une population plus âgée

La comparaison de la composition par tranches d'âges de la population de l'arrondissement, du canton et de la commune, nous permet d'affirmer que la commune de Chantraine est caractérisée par une population plus âgée que sur les territoires de comparaison. En effet, en 2007, la part de l'ensemble des personnes ayant plus de 45 ans est supérieure sur la commune (48%) que sur le canton (44%) et l'arrondissement (46%).

Evolution de la structure par âge de la population communale



Comparaison de la structure par âge communale avec le canton et l'arrondissement



Source : INSEE, RGP 2007

Une population qui vieillit

L'évolution entre 1999 et 2007 de la répartition de la population communale met en exergue une tendance progressive au vieillissement démographique. Ainsi les tranches inférieures à 45 ans voient leur poids diminuer et passer de 56% à 52%. A noter qu'en 1990, la part des moins de 45 ans était de 60%, ce qui semble renforcer une tendance au vieillissement.

Un vieillissement démographique plus marqué sur la commune

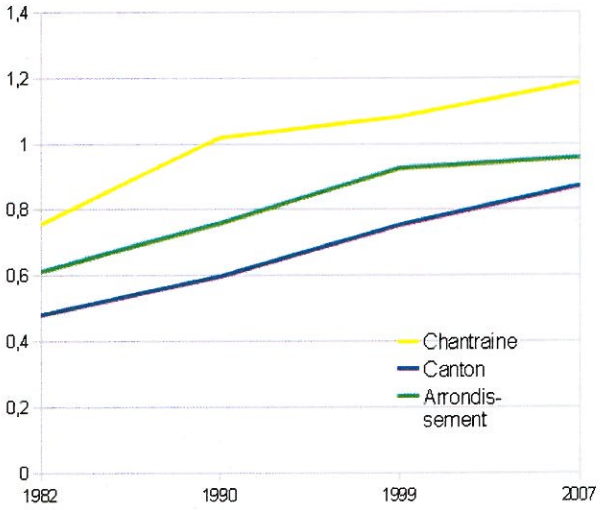
L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

A Chantraine, il est de 1,19 en 2007, ce qui signifie qu'il y a davantage de seniors que de jeunes sur la commune. La tendance suivie par cet indice depuis 1982 est à la croissance ce qui signifie qu'il y a de moins en moins de jeunes par rapport aux plus de 60 ans.

En comparaison aux territoires de référence :

- l'indice de vieillesse est supérieur à celui du canton et de l'arrondissement (ce qui signifie que la population communale est plus âgée),
- son évolution est plus forte : l'indice passe de 0,76 à 1,19 sur la commune entre 1982 et 2007 contre une évolution de 0,48 à 0,87 pour le canton et de 0,61 à 0,96 pour le département. Le phénomène de vieillissement démographique, qui s'observe sur l'ensemble des territoires analysés, est plus fort sur la commune.

Comparaison de l'évolution de l'indice de vieillissement



2.1.3. La taille des ménages

Une prédominance de petits ménages

En 1999, la commune de Chantraine comptait 1 385 ménages.

Les ménages sont pour environ un tiers des ménages composés d'une personne seule, pour un tiers de deux personnes, le reste concernant l'ensemble des ménages de plus de trois personnes.

La population communale est donc répartie en ménage de petite voire de très petite taille.

Répartition par taille des ménages

Source : INSEE, RGP 1999

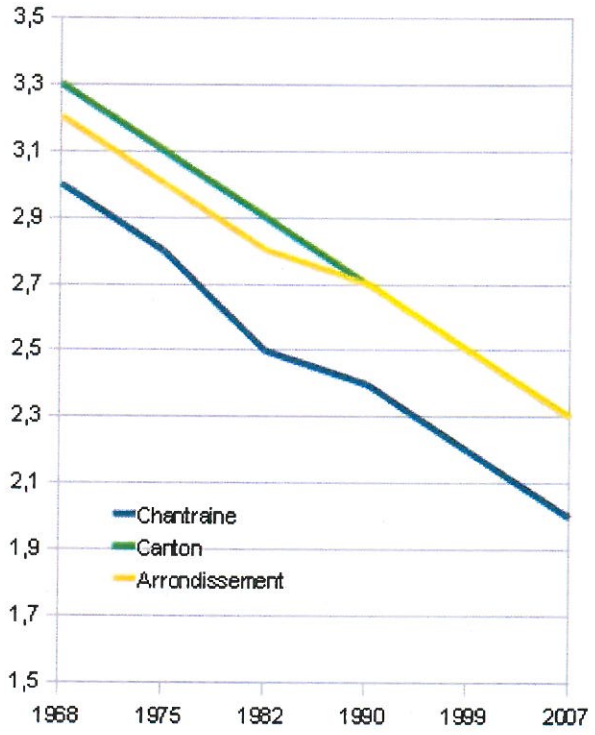
Une diminution constante de la taille moyenne des ménages

Depuis 1968, la taille moyenne des ménages suit une tendance à la diminution. Cette tendance est vérifiée à l'échelle du canton et de l'arrondissement, la commune leur étant inférieure.

La commune est passée de 3 à 2 personnes par ménages en 37 ans, ce qui démontre une tendance lourde au desserrement de la population.

Cette tendance laisse présager une poursuite de la diminution de la taille des ménages sur la commune dans les années à venir.

Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE, RGP 2007

2.2. Habitat et logement

2.2.1. Evolution quantitative du parc de logements

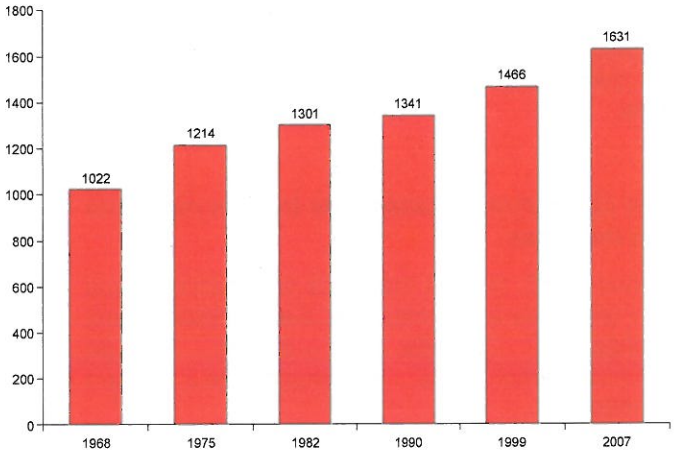
Un parc de logements en croissance constante

En 2007, la commune de Chantraine comptait 1 631 logements.

Depuis 1968, ce nombre de logements a été en constante augmentation. Cette croissance du parc a cependant été marquée par des fluctuations au cours du temps puisque nous observons :

- Une croissance en stagnation entre 1975 et 1990 (+ 0,67%/an)
- Une reprise significative de la croissance à partir de 1990 (+ 1% par an entre 1990 et 1999), et une progression de ce rythme jusqu'en 2007.

Evolution du parc de logements de la commune entre 1968 et 2007



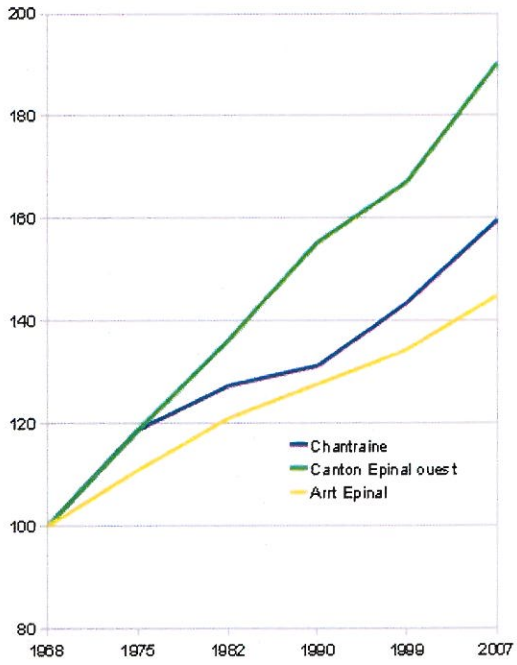
Source : INSEE, RGP 2007

Une croissance du parc intermédiaire par rapport aux territoires de comparaison

Entre 1968 et 2007, c'est sur le canton que l'on a observé la plus forte croissance, la commune de Chantraine étant légèrement en retrait.

Malgré ce repli, l'information principale est que le territoire élargi est très attractif depuis une quarantaine d'années, et la commune de Chantraine n'échappe pas au phénomène.

Comparaison de l'évolution du parc de logements entre 1968 et 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Un effet démographique faible de la hausse de logements

Le parallèle entre l'évolution du parc de logement et la croissance de population mettent en exergue une contradiction de tendances. A savoir : alors que le parc de logements a enregistré une croissance continue, la population communale enregistre une augmentation modérée de sa population.

Cette constatation met en exergue la faiblesse de la corrélation entre ces deux données et rompt avec l'intuition commune qui consiste à croire que le développement du parc se traduit automatiquement par une hausse de la population.

A Chantraine, la corrélation entre ces deux tendances montre toutefois un changement de situation qui évolue d'un schéma associant hausse du parc et croissance démographique à un schéma associant hausse du parc et stabilisation démographique.

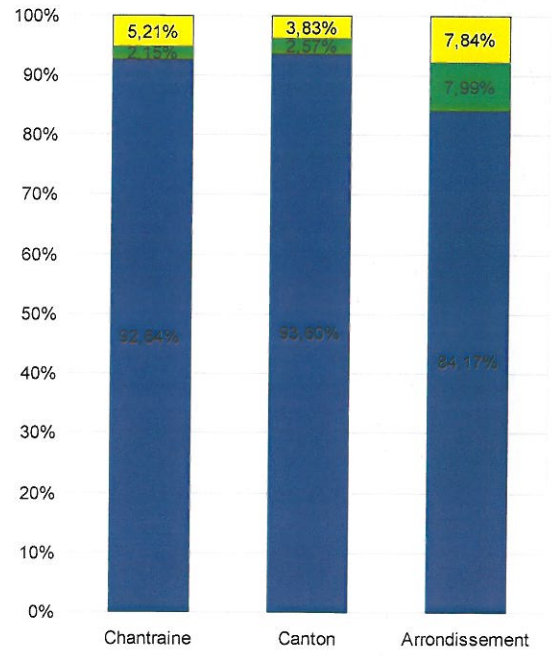
Ainsi l'effet démographique des nouveaux logements se révèle très faible puisque pour chaque nouveau logement apparu entre 1999 et 2007, la commune n'a pas gagné d'habitants. Les logements créés ont permis à la commune de maintenir sa population.

	1990-1999	1999-2007
Nouveaux logements apparus	123	165
Population accueillie	+ 209	- 27
Effet démographique des nouveaux logements apparus	**Chaque nouveau logement a permis d'accueillir 1,7 habitants**	**Les logements créés n'ont pas entraîné d'effet démographique**

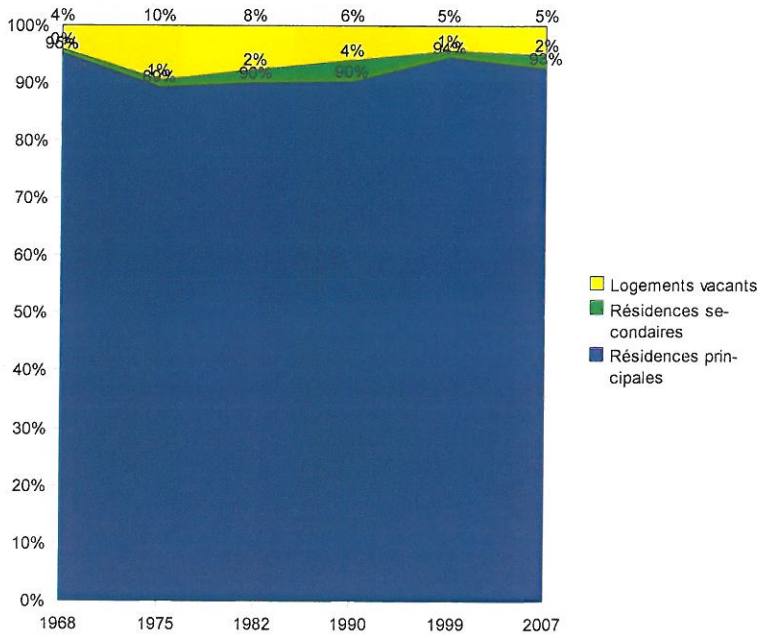
2.2.2. Composition du parc de logements

Un parc de logements tendu

Comparaison du parc de logement de la commune avec le canton et l'arrondissement en 2007



Évolution du parc de logement de la commune entre 1968 et 2007



Source : INSEE, RGP 1999

Le parc de logement de la commune de Chantraine est composé en majorité de résidences principales (92,7%) contre 2,1% de résidences secondaires et 5,2% de logements vacants.

Cette composition diffère légèrement de la composition des parcs de logement du canton et de l'arrondissement où l'on a respectivement :

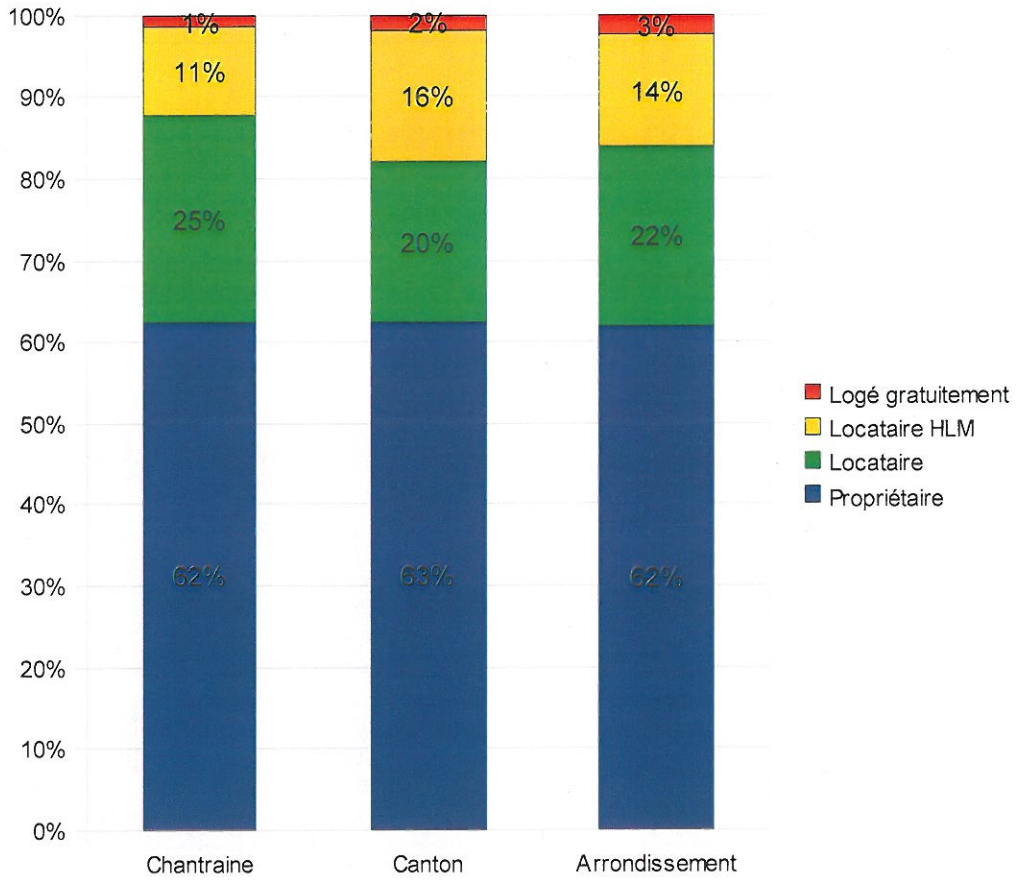
- pour le canton : 93,6% de résidences principales, 2,57% de résidences secondaires et 3,8% de logements vacants ;
- pour l'arrondissement : 84,2% de résidences principales, 8% de résidences secondaires et 7,8% de logements vacants.

Le taux de logements vacants est peu élevé sur le canton, ce qui révèle une tension forte du parc de logements. Alors que l'on estime habituellement, par rapport aux données nationales, que le taux de vacance « normal » correspondant à la rotation nécessaire entre les différents occupants équivaut à 5% du parc ; le parc de logements à Chantraine s'inscrit dans un taux de vacance normal.

En comparant la composition du parc de logements avec la dynamique du parc on se rend compte que l'évolution continue du parc depuis 1975 s'est traduite par une réduction constante du nombre de logements vacants, qui est passé 9,6% à 5%, le nombre de résidences secondaires étant très faible avec 2% du parc de logements.

2.2.3. Statuts d'occupation

Comparaison du mode d'occupation du parc de logement en 2007



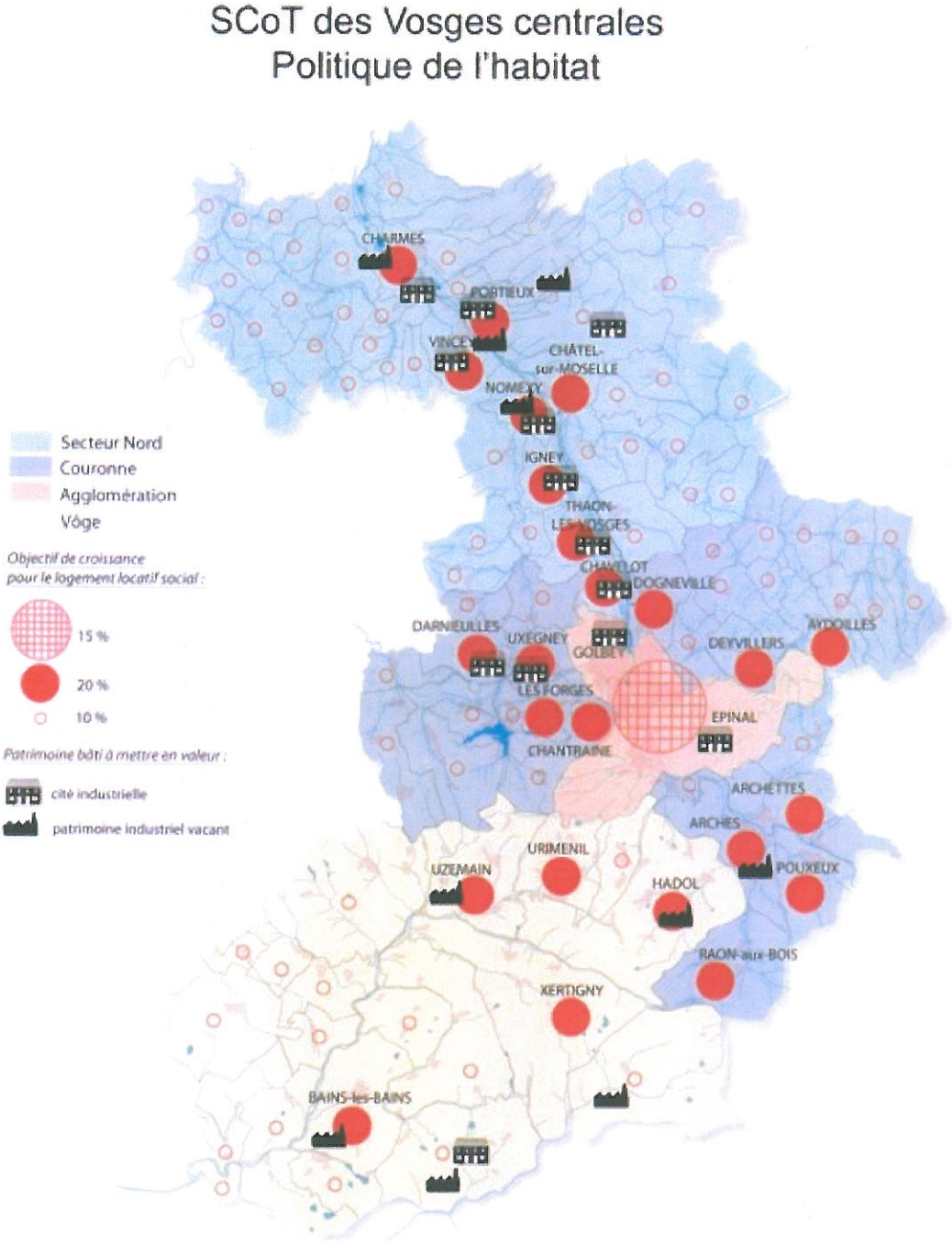
Source : INSEE, RGP 2007

Un parc moyennement diversifié conforme au territoire élargi et marqué par une prédominance de propriétaires

En 2007, la commune comptait 62% de logements occupés par des propriétaires. Ce taux est équivalent à celui observé à l'échelle du canton (63%) et légèrement supérieur à celui de l'arrondissement dont la part des propriétaires représente 63%.

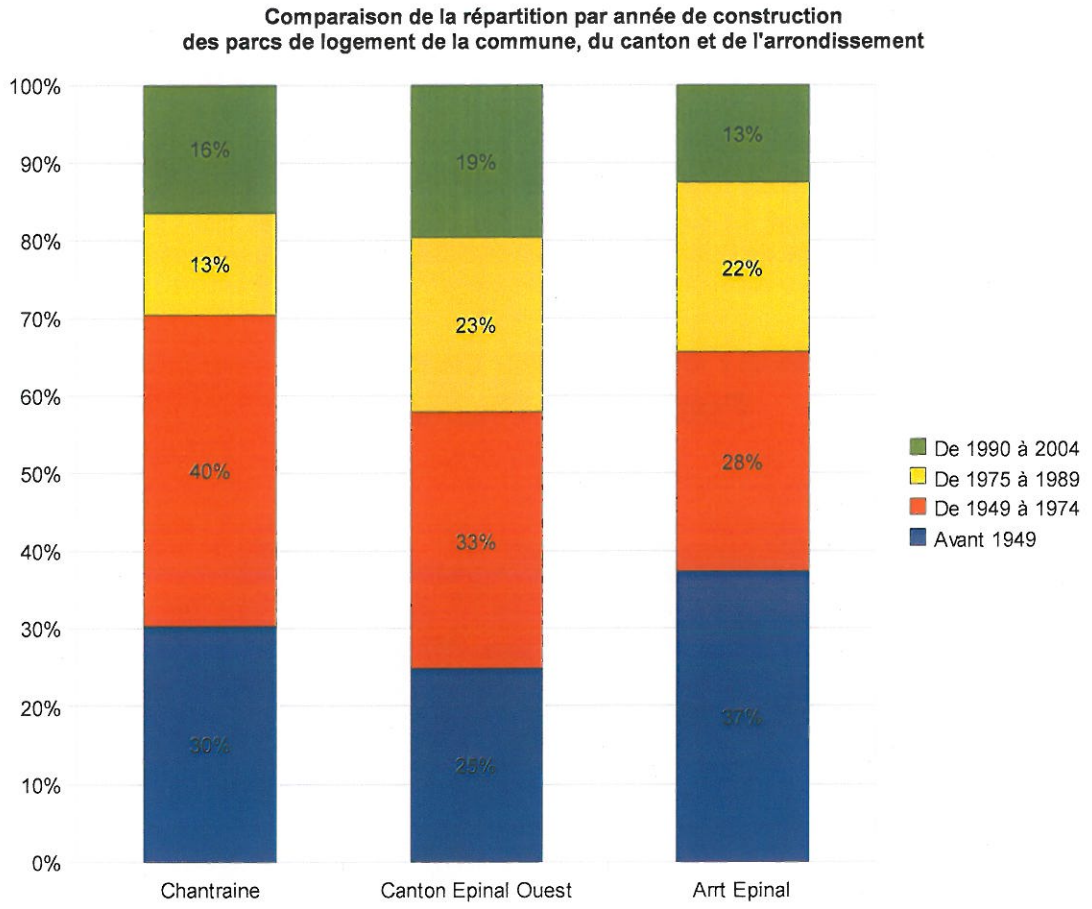
Cette sur-représentation des propriétaires traduit un parc moyennement diversifié marqué par une bonne proportion des logements locatifs – qui représentent 25% des logements contre 20% à l'échelle du canton et 22% à l'échelle de l'arrondissement – mais aussi par des logements aidés dont la part est bien inférieure sur la commune que sur les autres échelles de territoire (respectivement 11%, 16% et 14%).

Du fait de sa situation périurbaine à Epinal, le SCOT des Vosges Centrales fixe un objectif de 20% de logements aidés pour la commune de Chantraine dans la réalisation de ses futures opérations.



2.2.4. Ancienneté du parc de logement

Un parc de logements relativement ancien



Source : INSEE, RGP 2007

La répartition par année de construction montre l'importance des anciens logements sur la commune, mais avec un dynamisme retrouvé de la construction depuis les 30 dernières années. 70% des logements de la commune ont été construits avant 1974. Cette part est supérieure à celle du canton (qui possède un parc jeune avec près de 58% des constructions qui datent d'avant 1974) et supérieure à celle de l'arrondissement (67%).

Les constructions les plus récentes, à savoir depuis 1990, représentent 16% du total en 2004.

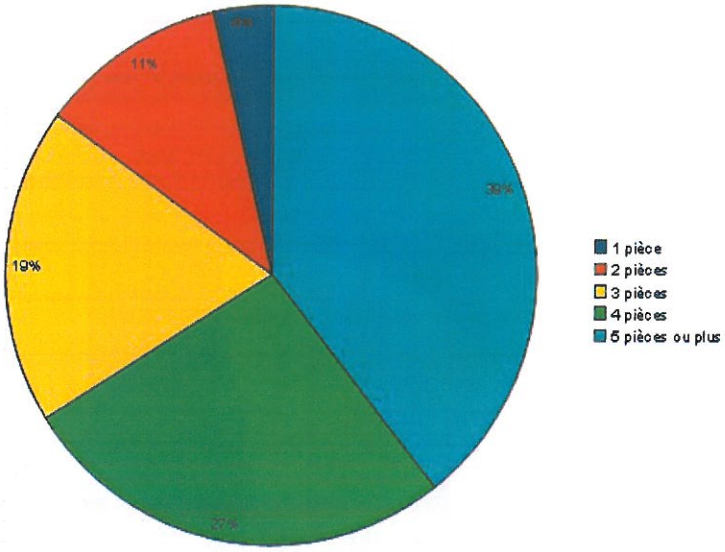
2.2.5. Taille des logements

Une prédominance de grands logements

Le parc de logements est composé à près de 66% de grands logements comprenant plus de 4 pièces.

La commune est donc caractérisée par la prédominance de logements de grandes tailles et une très faible proportion de petits logements. Les logements de moins de 2 pièces représentent moins de 15% (228 logements) du parc.

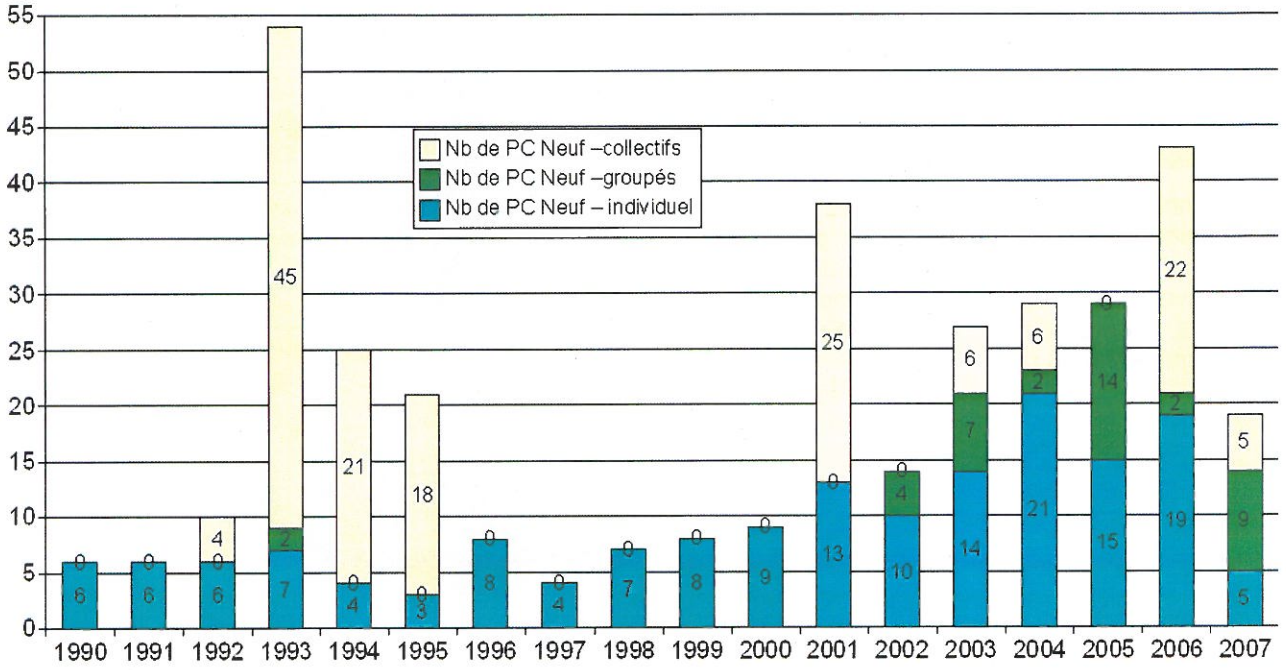
Répartition des logements en fonction du nombre de pièces en 2007



Source : INSEE, RGP 2007

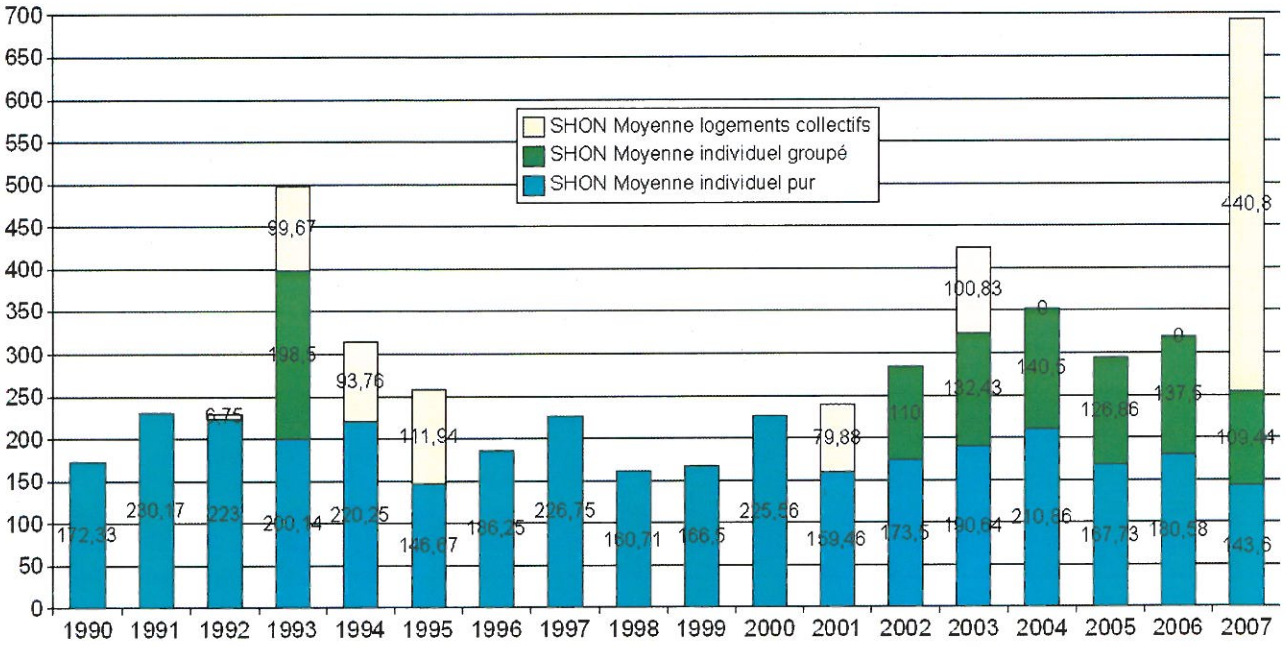
2.2.6. Analyse de la construction neuve

Nombre de permis de construire (individuels purs, individuels groupés et collectifs) délivrés par an sur la commune entre 1990 et 2007



Source : ministère de l'Équipement, SITADEL, 2007

Surface Hors Oeuvre Net moyenne des logements autorisés en m² (individuels purs)



Source : ministère de l'Équipement, SITADEL, 2007

2.3. Analyse économique

2.3.1. Population active

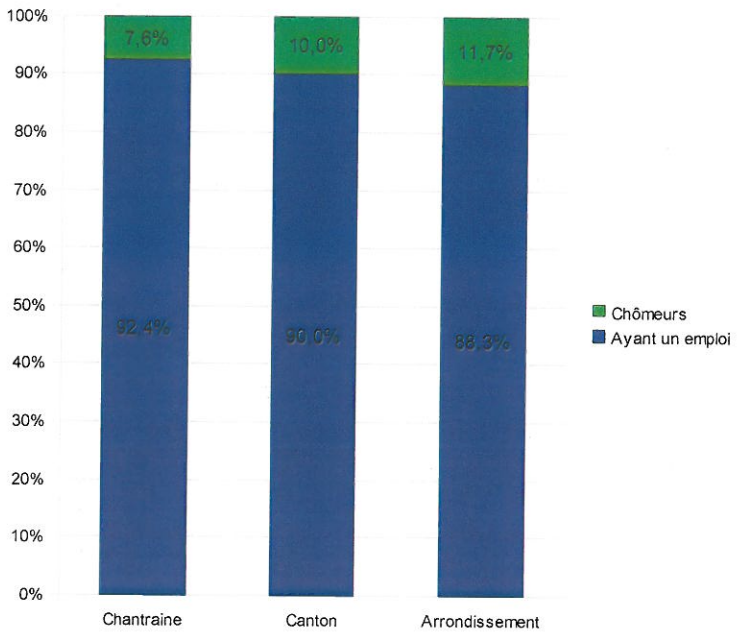
Une population active relativement bien intégrée

Comparaison des taux d'activités en 2007

Territoire	2007
Chantraine	76,6%
Canton d'Epinal Ouest	74,5%
Arrondissement d'Epinal	71,8%

Source : INSEE, RGP 2007

Comparaison des taux de chômage en 2007

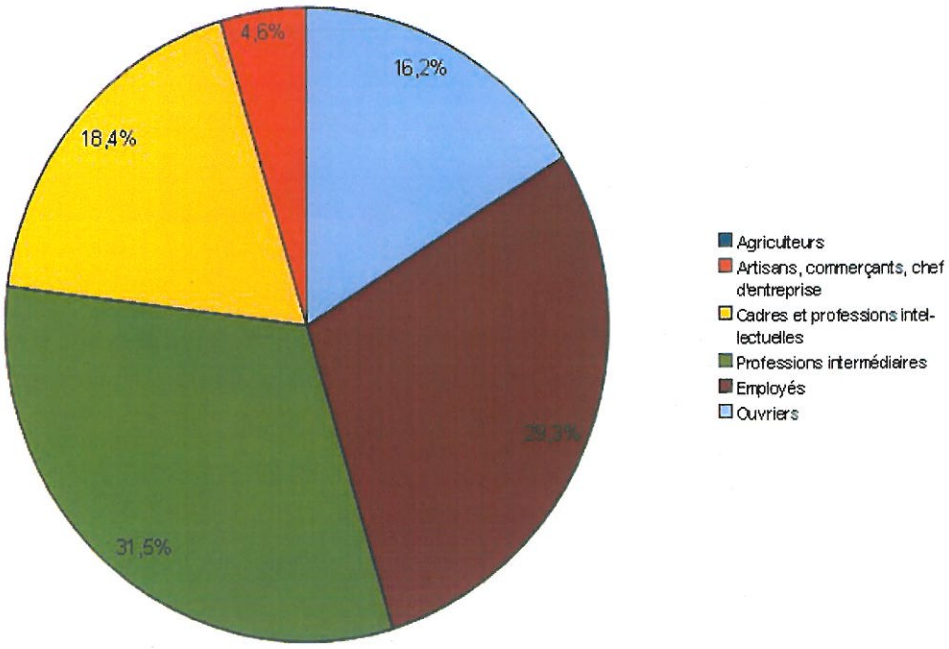


Source : INSEE, RGP 2007

En 2007, le taux d'activité de la commune est supérieur à celui du canton et de l'arrondissement.

Avec 7,6%, le taux de chômage, bien que non négligeable, est plus faible comparé aux autres entités territoriales ce qui montre que la population communale est relativement bien intégrée au monde économique.

Répartition des catégories socio-professionnelles des actifs résidants sur la commune en 2007



En 2007, c'est 80% de la population active chantrainoise qui travaille dans le secteur tertiaire. Ces chiffres ne sont, pour autant, pas étonnant au regard de la conjoncture actuelle qui se dirige vers une tertiarisation de l'emploi et d'autant plus que Chantraine jouxte Épinal qui est un véritable pôle de commerces et de services.

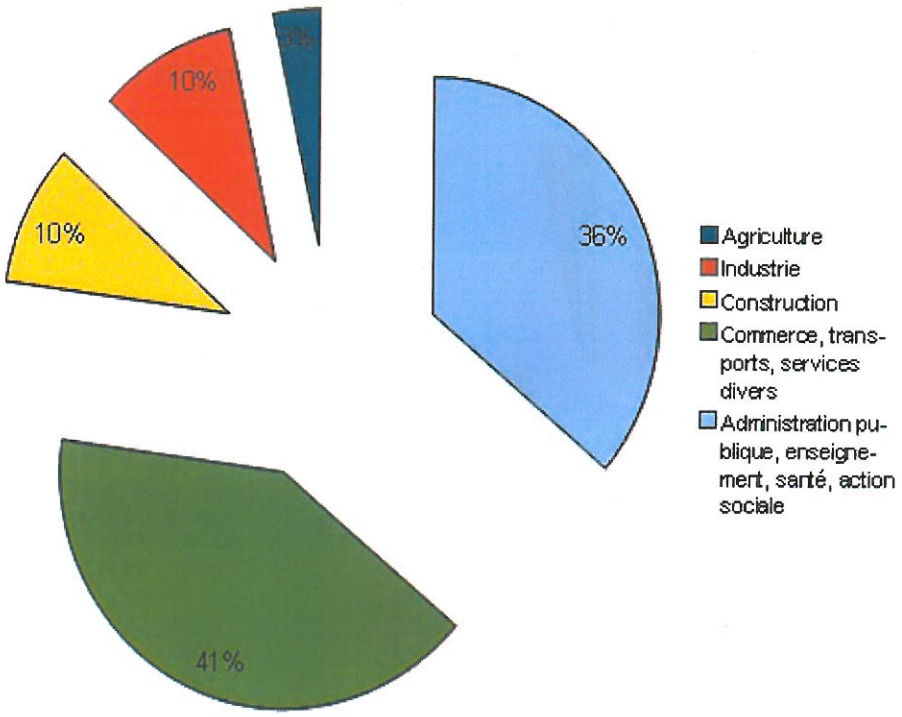
2.3.2. L'emploi sur la commune

Comparaison des concentrations d'emploi en 2007

	Chantraine	Canton	Arrondissement
Emploi sur la zone	310	7 717	88 980
Nombre d'actifs ayant un emploi	1 436	9 017	91 553
Taux d'emploi	21,59%	85,58%	97,19%

Source : INSEE, RGP 2007

Répartition des emplois communaux en 2007



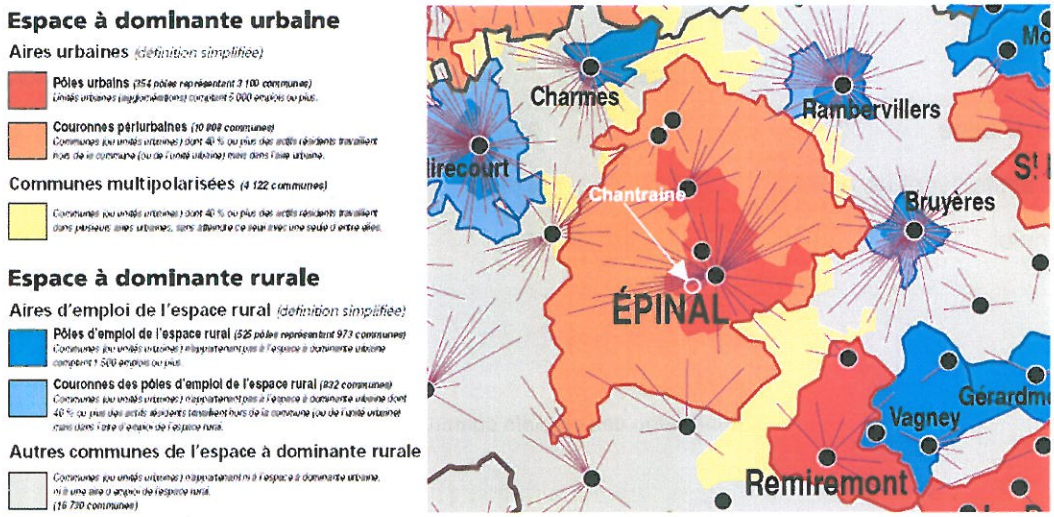
Source : INSEE, RGP 2007

En 2007, la commune comptait 310 emplois présents sur son territoire pour une population active ayant un emploi de 1 436 personnes. L'offre d'emploi disponible sur la commune permet donc de ne satisfaire que 22% des besoins en emploi de la population locale. Cette concentration d'emploi est particulièrement faible notamment au regard de la situation du canton (85%) et de l'arrondissement (97%). Cependant, il reflète la fonction principalement résidentielle de la commune et sa dépendance économique par rapport à Épinal.

C'est le secteur tertiaire et le secteur public qui est sont les premiers pourvoyeurs d'emploi sur le territoire communal.

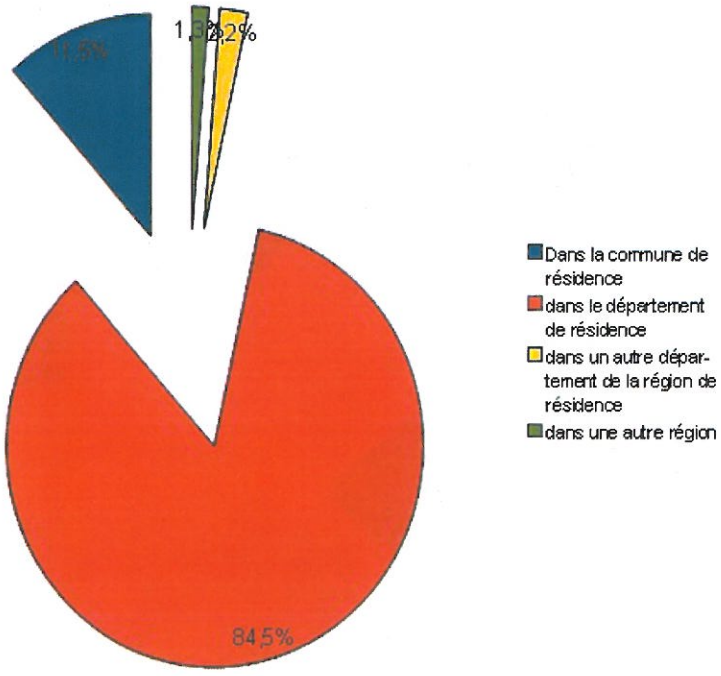
2.3.3. Mobilité et attractivité

Carte des territoires vécus



Source : INSEE, 2002

Tableau de destination des actifs ayant un emploi en 1999



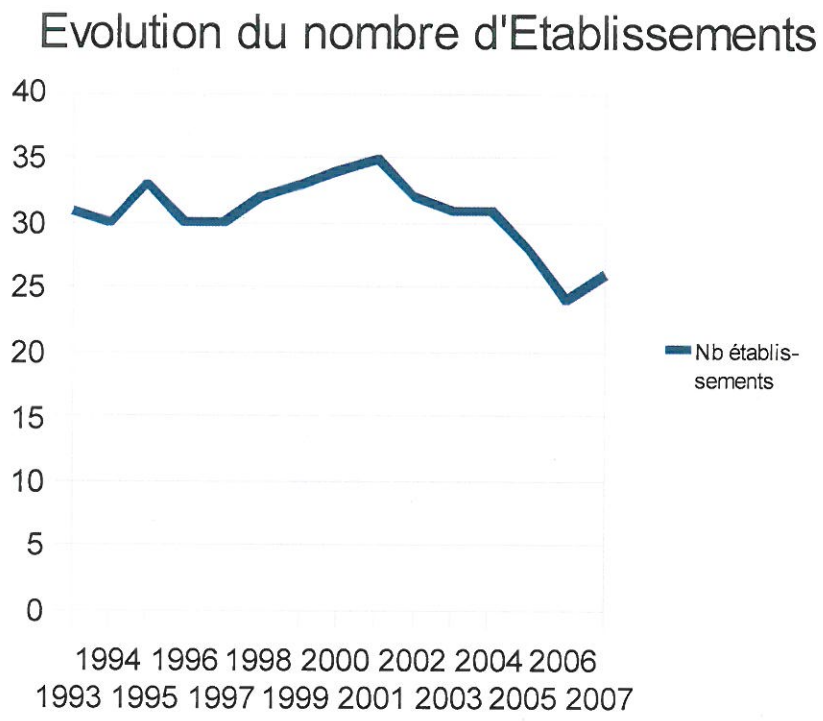
Source : INSEE, RGP 2007

La carte des territoires vécus établis par l'INSEE indique que la commune de Chantraine est insérée dans le pôle urbain que représente Epinal. De plus, en matière d'attractivité commerciale et de services de proximité (traits violets), la carte met en évidence la dépendance de Chantraine.

Sur les 294 emplois communaux, seulement la moitié est pourvue par des chantrainois. En effet, 90% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence. De plus, 80% de ces actifs travaillent dans la même unité urbaine que leur lieu de résidence, soit Épinal et son agglomération.

2.3.4. L'armature économique

2.3.4.1. Évolution du nombre d'établissements



La commune possède 26 établissements en 2007. Le nombre d'établissements diminue fortement depuis 2001, année durant laquelle Chantraine possédait 35 établissements.

2.3.4.2. Les activités commerciales et artisanales





2.3.4.3. Les activités agricoles

Aucune exploitation agricole n'est recensée sur le territoire.

2.3.4.4. Les activités touristiques et de loisirs

2.3.4.5. Le contexte local

La forêt communale de Chantraine, en plus de représenter une ressource économique à travers l'exploitation du bois, accueille des activités de tourisme et de loisirs, essentiellement dans la forêt du Bois-le-Duc, où divers équipements sont aménagés à destination du public :

- Un parcours de santé bénéficiant d'une attractivité sur l'ensemble de l'agglomération.
- Un circuit de Cross équestre, qui est à mettre en relation avec le centre équestre situé dans le Vallon d'Olima.
- Un circuit de course d'orientation ; plusieurs courses ont lieu chaque année.
- Un circuit de randonnée localisé au vallon d'Olima avec prolongement par un sentier sur l'ensemble des massifs des Tournées.
- Un circuit de VTT est en projet, ainsi que des sentiers pédestres et équestres supplémentaires.

La forêt communale est desservie par 4 550 mètres de routes forestières empierrées. Elle est un espace de loisirs propice à la promenade et à la randonnée, à la course à pied, à l'équitation. Le VTT est une activité connaissant une grande expansion du fait du relief varié et tourmenté de ce secteur de la forêt.

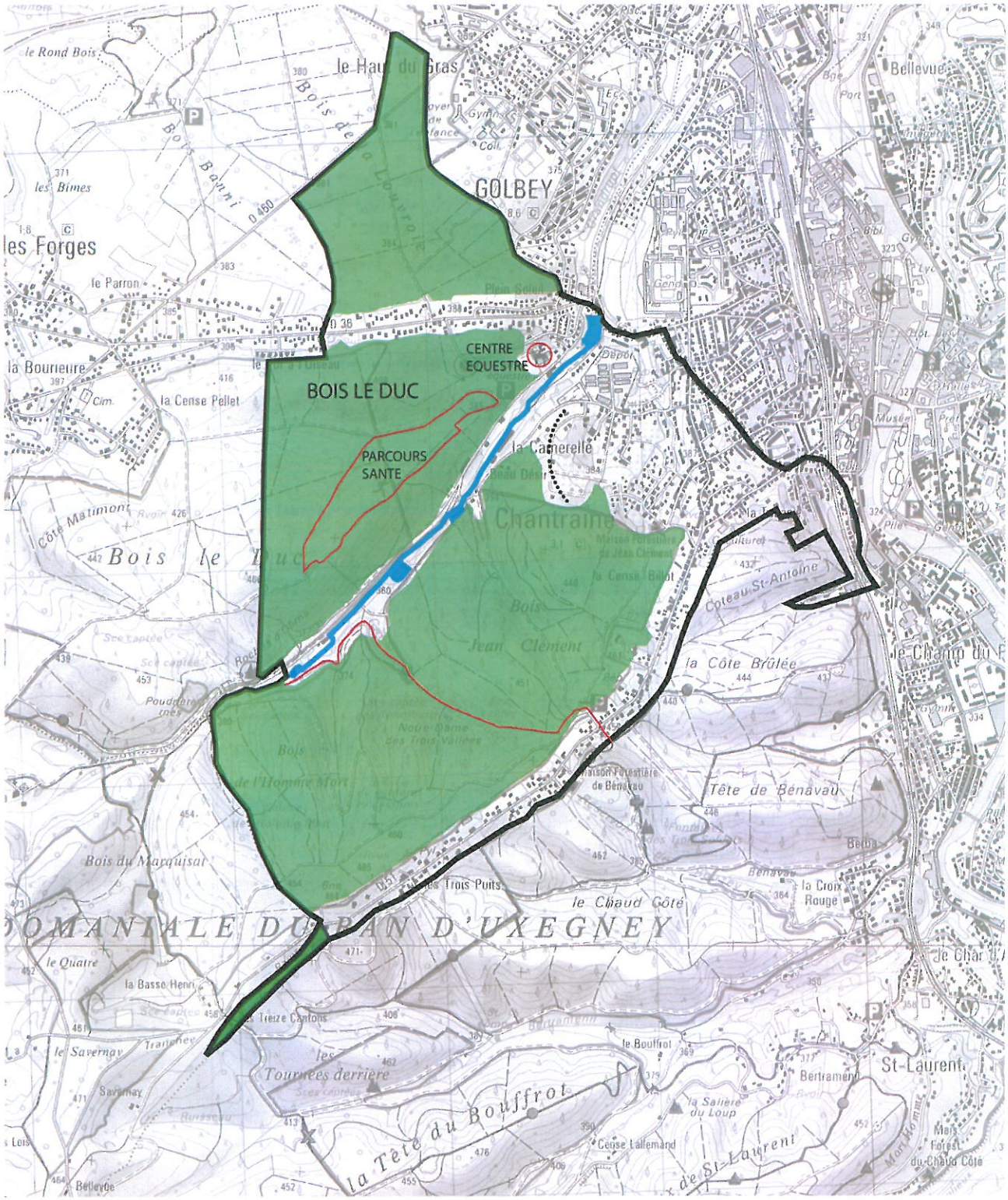
Le vallon d'Olima complète l'offre de tourisme et de loisir offerte par la forêt : sa richesse paysagère et patrimoniale dans un secteur préservé par l'urbanisation en fait un lieu de loisirs, de détente et de promenade dans un environnement privilégié.

2.3.4.6. Projets de développement touristique

Afin d'accroître la capacité touristique du territoire, la commune envisage :

- de développer les activités de loisirs dans le vallon d'Olima,
- de développer les cheminements doux (piétons et cycles) à partir des espaces urbanisés en direction du vallon d'Olima,
- d'aménager une passerelle sur l'Olima afin de faciliter l'accès des secteurs de l'Olima et de Bois-le-Duc aux piétons et cycles en provenance des différents quartiers.

Les activités de tourisme et de loisirs



2.4. Equipements et services

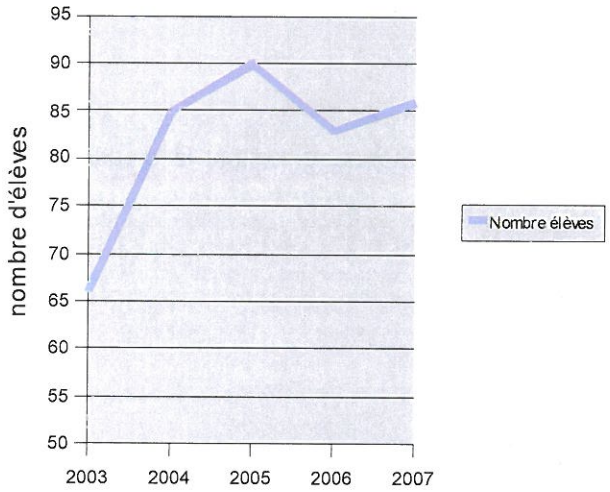
2.4.1. Les équipements scolaires

La commune de Chantraine possède une école maternelle et une école primaire.

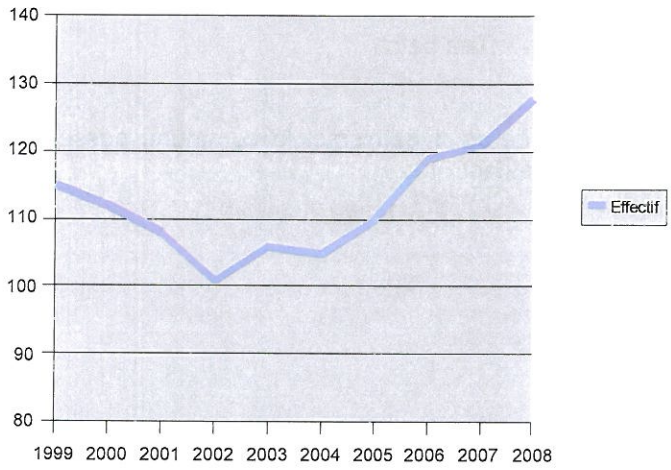
L'école primaire compte, à la rentrée 2008, 128 élèves répartis dans 6 classes, l'école a connu une ouverture de classe en 2008, ses effectifs étant en augmentation depuis 2004.

L'école maternelle compte 86 élèves à la rentrée 2007 répartis dans 3 classes. Les effectifs de l'école maternelle sont également en augmentation depuis 2006.

Evolution des effectifs de l'école maternelle



Effectifs de l'école primaire



2.4.2. Les équipements sportifs et socioculturels

Chantraine bénéficie d'une vie socioculturelle animée par 27 associations culturelles et sportives.

ASSOCIATIONS SPORTIVES :

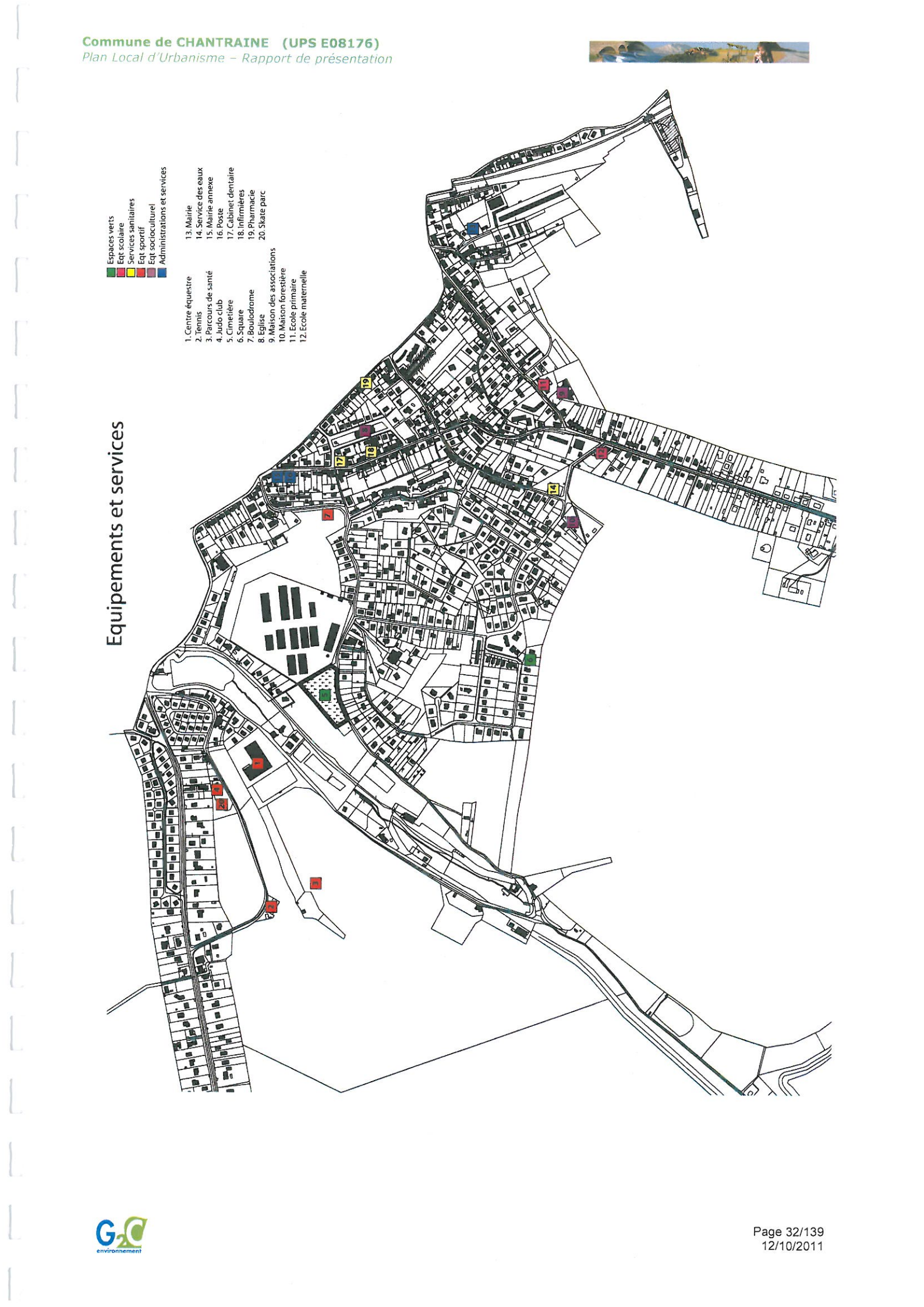
- Acrobatic Starlight
- ASM (association de sports multiples)
- Association spinalienne gymnastique volontaire
- Black Storm Air Soft
- Chantraine-Epinal football club
- La Dynaboule Chantrainoise
- Judo-club de Chantraine
- Pratique du yoga
- RT2O (raid team organisation Olima)
- Renaud Copilote
- Sen'Den's
- Société de chasse
- Société hippique d'Épinal (SHE)
- Sotrés des Vosges



ASSOCIATIONS CULTURELLES :

- Amis sans frontières
- Anciens combattants de Chantraine
- Art et résonances
- Association des familles
- Chantraine-Renauvoid-animation
- Club « Chante-rainette »
- Club Pyramide « le tambour major »
- Comité de fleurissement de Chantraine et environs
- FARAD (formation animation radio amateur départementale
- Loisirs chantrainois
- Original root's
- Pêle-mêle compagnie
- Tea patch

Forte de ce dynamisme, la commune possède de nombreux équipements permettant la pratique de ces diverses activités.



Equipements et services

Espaces verts
Eqt scolaire
Services sanitaires
Eqt sportif
Eqt socioculturel
Administrations et services

1. Centre équestre
2. Tennis
3. Parcours de santé
4. Judo club
5. Cimetière
6. Square
7. Boulodrome
8. Eglise
9. Maison des associations
10. Maison forestière
11. Ecole primaire
12. Ecole maternelle
13. Mairie
14. Service des eaux
15. Mairie annexe
16. Poste
17. Cabinet dentaire
18. Infirmières
19. Pharmacie
20. Skate parc



2.4.3. Les équipements et services sanitaires et sociaux

Malgré la proximité d'Épinal, la commune possède les équipements et services sanitaires, de première nécessité avec la présence : d'un médecin, d'une pharmacie, de deux infirmières, d'un dentiste et de deux masseurs-kinésithérapeutes.

2.4.4. Le réseau viaire

Le réseau viaire principal de la commune forme une fourche, dont l'une des branches est la RD 51 et l'autre, la RD 36, se rejoignant au rond-point de Chantraine qui sert de limite avec Epinal.

La commune doit supporter un trafic important de transit avec ces deux axes principaux.

La RD 36 :

Desservant l'Ouest de la ville, elle permet de rejoindre les communes voisines de Forges et Darnieulles et ainsi de rejoindre rapidement la RD 166 reliant Epinal à Neufchâteau. Une partie du développement résidentiel de la ville s'est fait de manière linéaire le long de cette axe jusqu'à rejoindre Les Forges.

Dans le cadre de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et des décrets sur la limitation du bruit dans les bâtiments fixant les caractéristiques acoustiques des constructions de janvier 1995, la RD 36 fait l'objet de prescriptions par arrêté préfectoral n°493/2010/DDT du 24 décembre 2010 qui déterminent les protections à apporter le long de l'infrastructure.

La RD 36 est classée en catégorie 4 qui impose dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'itinéraire, comptée à partir du bord de la chaussée un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs à destination des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'enseignements.

La RD 51 :

C'est elle qui draine le trafic vers le sud. Elle constitue un itinéraire de liaison entre Bains-les-Bains et Epinal.

A partir de cette armature principale, le réseau se compose de nombreuses ramifications de liaisons locales qui permettent de desservir le Sud-Ouest de la commune. Cependant, la seule véritable voie de desserte est la rue Varroy, qui permet de rejoindre rapidement le centre de Chantraine et le rond-point du même nom desservant Epinal, mais qui est étroite, limitée à 30 km/h et qui possède un dessin en courbe qui la rend dangereuse et qui ne favorise pas une circulation fluide. Il faut également noter que cette rue, et la rue Victor Hugo perpendiculaire, reçoivent en grande partie, le trafic émanant des multiples voies secondaires alentours qui sont le plus souvent en impasse.

Il existe donc un réel problème de saturation aux heures de pointe sur le rond point de Chantraine, la rue Notre Dame de Lorette et la traversée de la voie ferrée formant l'axe d'accroche avec Epinal. D'une manière générale, l'Est d'Épinal est beaucoup mieux desservi que l'Ouest, de sorte que, les Chantrainois doivent le plus souvent rejoindre Épinal pour se déplacer. Le point de passage qu'est le rond point de Chantraine se transforme donc en goulot d'étranglement qui peine à réguler le trafic de la commune.

La RD 460 :

La RD 460 traverse Chantraine par la forêt au Nord du territoire et relie Golbey à la commune des Forges.

Aucune construction n'est identifiée sur ce secteur. Néanmoins dans le cadre de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et des décrets sur la limitation du bruit dans les bâtiments fixant les caractéristiques acoustiques des constructions de janvier 1995, la RD 460 fait aussi l'objet de prescriptions par arrêté préfectoral n°493/2010/DDT du 24 décembre 2010 qui déterminent les protections à apporter le long de l'infrastructure.

La RD 460 est classée en catégorie 3 qui impose dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'itinéraire, comptée à partir du bord de la chaussée un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs à destination des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'enseignements. Ainsi les constructions liées à l'activité sylvicole susceptibles d'être implantées dans ce secteur de forêt ne sont pas soumises à cet arrêté préfectoral.

TRANSPORT EN COMMUN :

La commune de Chantraine adhère au SITAS (Syndicat intercommunal de Transports en commun de l'agglomération spinalienne). En ce qui concerne les transports en commun, le réseau, bien que peu dense, passe par l'ensemble des sites principaux de la commune, permettant une desserte satisfaisante.

Chantraine est desservie par les lignes 3 et 6 du réseau de bus de l'agglomération d'Epinal :

- La ligne 3 (Chantraine / 4 nations / Colombères Stade) permet de relier Chantraine à Epinal avec une fréquence importante (20 liaisons quotidiennes en dehors des vacances entre 6h30 et 19h30).
- La ligne 6 (Golbey hôtel de ville / place Baudouin / 4 nations / La vierge) relie Chantraine à Golbey avec plus de 30 rotations quotidiennes entre 6h30 et 19h30.

Chantraine bénéficie pour ses transports en commun d'un niveau de desserte conséquent lié à sa proximité avec l'agglomération d'Epinal.

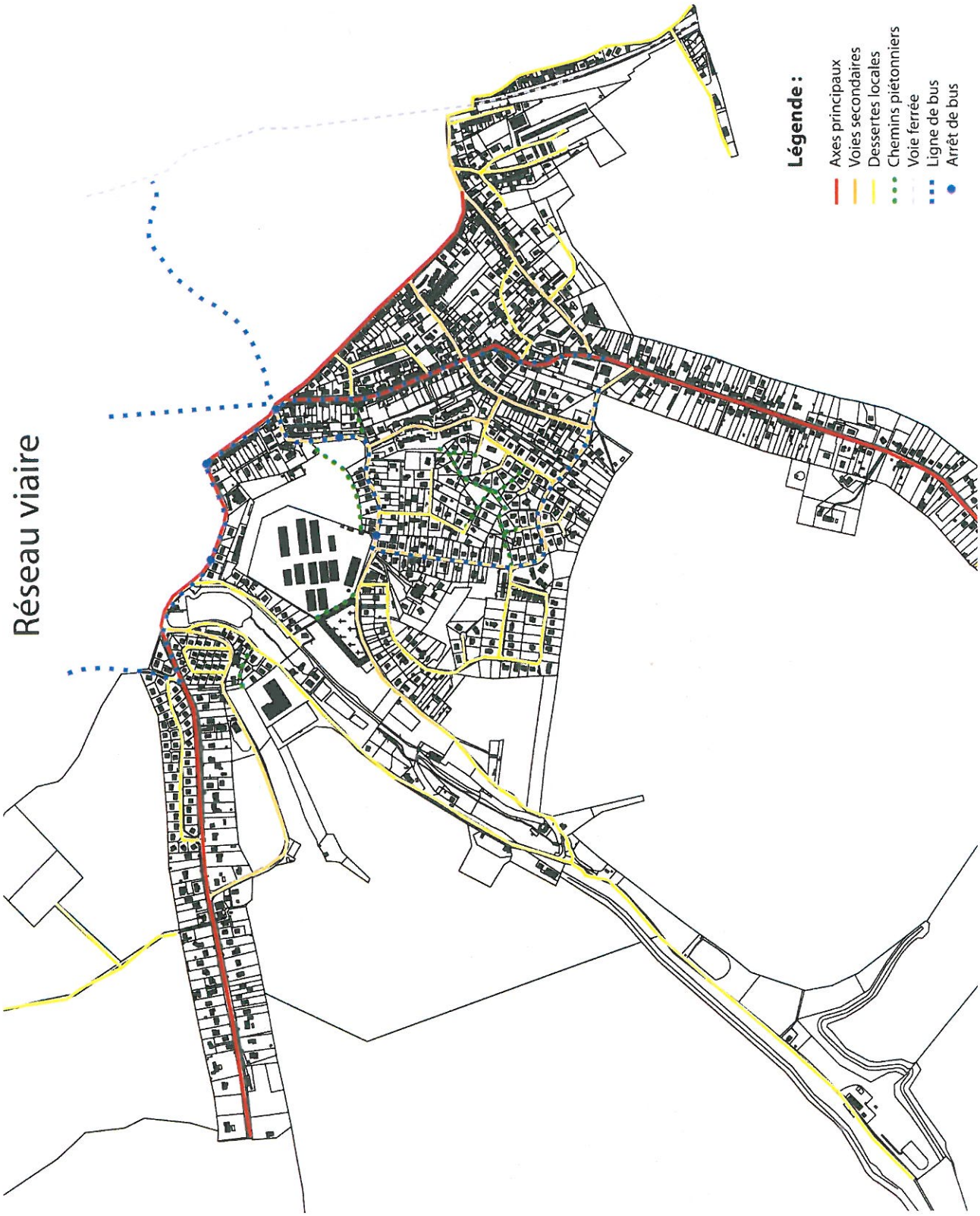
Lignes de transports en commune du réseau Imagine de l'agglomération spinalienne



CIRCULATIONS DOUCES :

Enfin, en matière de circulations douces, la commune comporte un maillage majoritairement en faveur des piétons, et qui surtout ne possède pas d'interconnexions. Sans véritables points d'accroches, bien qu'ayant fait l'objet d'une réflexion certaine dans la ZAC des Vergers par exemple, ces chemins restent parfois sans réelles destinations.

Réseau viaire





3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Relief et hydrographie

Le relief de Chantraine se compose de 2 ensembles qui peuvent s'identifier de la façon suivante :

- Un ensemble englobant un plateau au Nord-est du territoire ainsi que la partie encaissée transversale inscrite dans un axe Nord-est / Sud-ouest. Les altitudes sont comprises entre 340 m et 400 m ;
- Un ensemble localisé sur les parties Ouest et Sud-ouest du territoire présentant des variations d'altitude plus resserrées : le relief est donc plus escarpé.

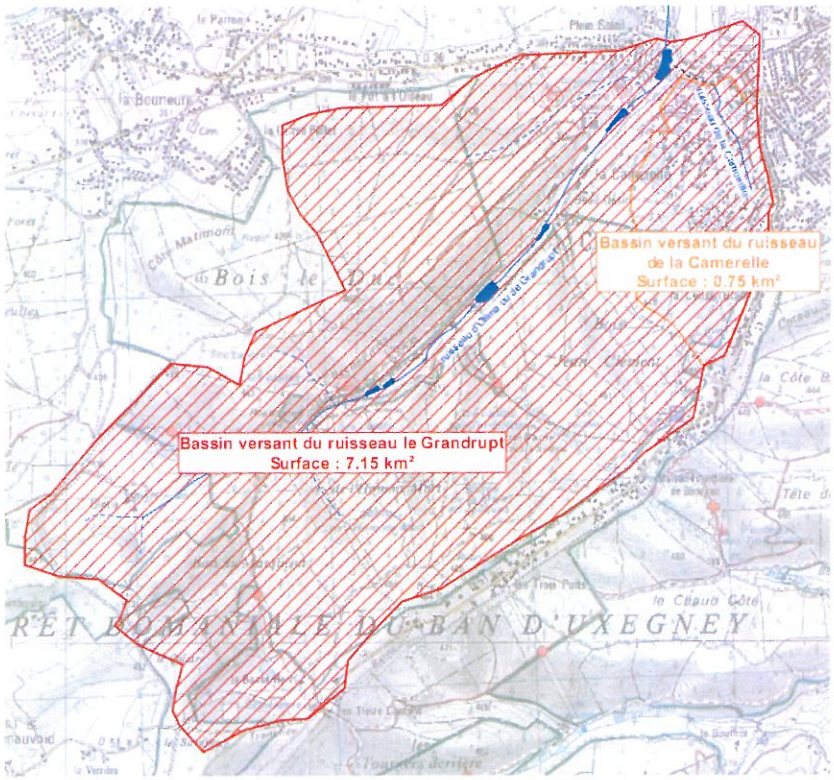
Le point le plus bas, de 344 m, est situé au nord du territoire dans le vallon d'Olima tandis que le point le plus élevé, de 485 m, est localisé au sud dans le Bois de l'Homme Mort.

Le réseau hydrographique est installé principalement sur les parties basses de Chantraine. L'Olima traverse le territoire en empruntant la partie encaissée (direction Nord-est / Sud-ouest) en formant à plusieurs reprises des étangs. Des sources sont recensées au sud : les sources de l'Homme Mort, de la Mare au Jacques ; certaines sont captées avec notamment la source captée des Templiers. Le canal d'alimentation rejoint le réservoir de Bouzey localisé à l'ouest de Chantraine. Il est identifié par le SCOT des Vosges centrales comme corridor aquatique à maintenir. Les usages principaux de la ressource renvoient à la vocation touristique de l'Olima.

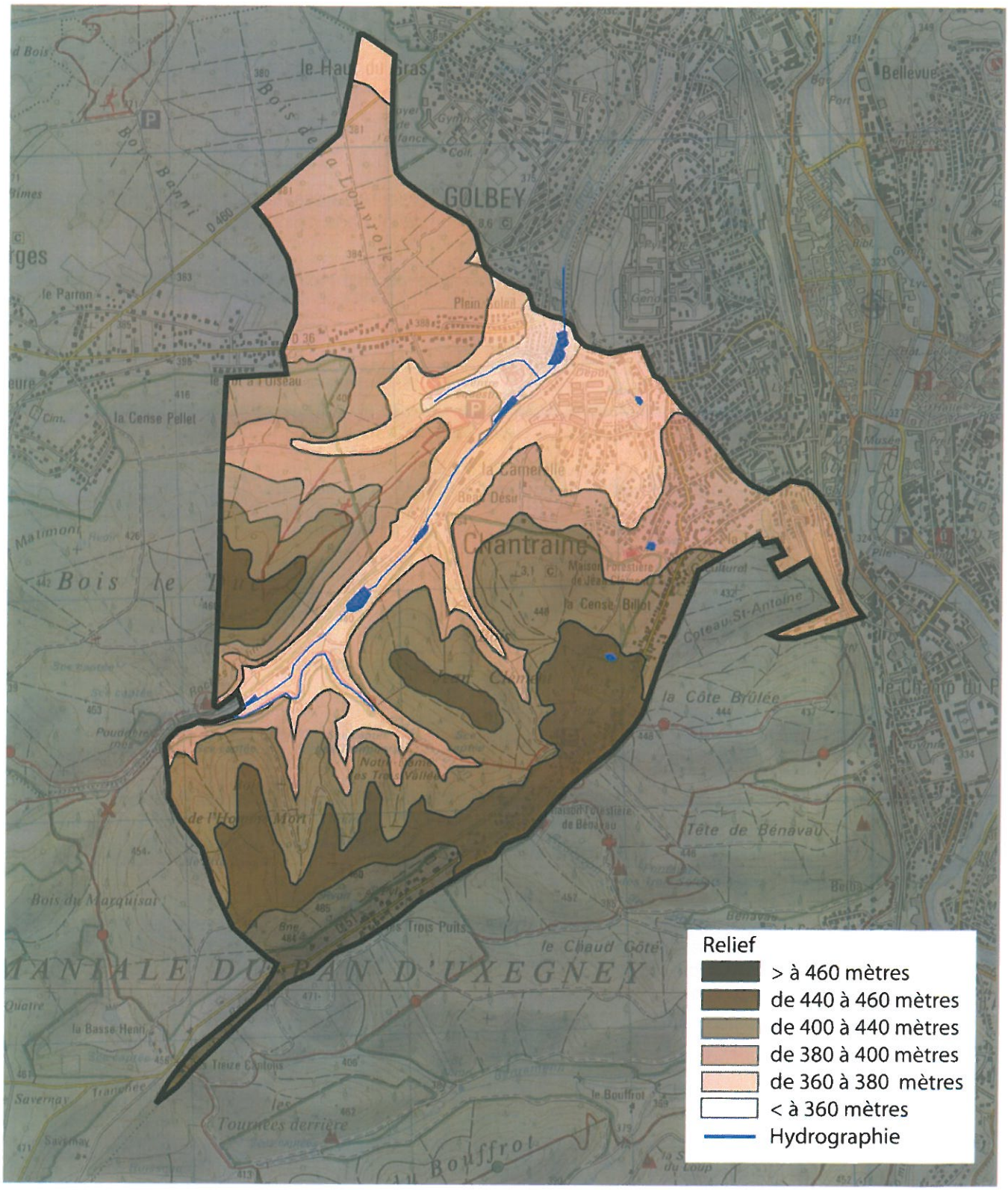
Les grandes orientations du SDAGE Rhin Meuse

Approuvé le 27 novembre 2009, le SDAGE du bassin Rhin-Meuse détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Bassins Versants de cours d'eaux de Chantraine



Le relief et l'hydrographie





3.2. Le patrimoine naturel

3.2.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

3.2.1.1. Définition

Les ZNIEFF concernent des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique qui participent au maintien des grands équilibres naturels et constituent des milieux de vie d'espèces animales et végétales rares.

L'inventaire des ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel. Il sert de base à la définition de politiques de protection de la nature.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Zones de type I

  Ces zones abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

  Elles concernent souvent un périmètre réduit et correspondent à un enjeu à priori très fort de préservation voire de valorisation des milieux naturels.

- Zones de type II

  Elles concernent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations avec eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

  Elles concernent des ensembles géographiques souvent important pouvant inclure des ZNIEFF de type I.

3.2.1.2. Prise en compte des ZNIEFF dans les documents d'urbanisme

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique ou réglementaire directe. Cependant leur présence signale l'existence de milieux naturels riches et de forte valeur environnementale.

Les fondements juridiques et réglementaires des documents d'urbanisme imposent la prise en compte et le respect des ressources naturelles du territoire communal. Ainsi l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU déterminent notamment les conditions permettant d'assurer la protection des espaces naturels. Aussi le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré. Il convient de prendre également en considération l'impact indirect des travaux ou réalisations qui pourraient être admis à proximité de la ZNIEFF (rejets prévisibles d'une zone industrielle, drainages ou infrastructures modifiant l'hydromorphie des lieux,...

3.2.1.3. La ZNIEFF de type 1 présente sur le territoire communal



ZNIEFF de type I : La Poudrière d'Olima

Il s'agit d'une poudrière souterraine abandonnée avec une grande salle taillée dans le grès dont la période de construction remonte aux années 1880 – 1890 située dans la vallée du ruisseau d'Olima composée de plusieurs petits étangs.

Les Potentialités biologiques sont très importantes avec notamment le grand site souterrain très bien placé dans la forêt domaniale de Uxegney. Elles présentent un grand intérêt par la situation dans la vallée du ruisseau d'Olima. Les 2 espèces d'Orillons hibernent dans le site D'autres espèces fréquentent la poudrière par ailleurs.

Les dégradations constatées sont liées à la fréquentation des touristes.

Les protections envisagées relèvent de la nécessité urgente pour une fermeture par une grille permettant le passage des Chiroptères hibernant dans le site.

La poudrière d'Olima est un Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le conservatoire des sites naturels lorrains.



3.2.2. Les gîtes à chiroptères autour d'Epinal

Ce Site d'Importance Communautaire « FR4100245 » du réseau NATURA 2000.regroupe un ensemble de sites d'hibernation pour les chiroptères, constitué d'anciens ouvrages militaires. Six espèces figurant à l'annexe II fréquentent ce site Natura 2000 particulièrement important pour la Barbastelle d'Europe.

Liste des principales espèces animales présentes :

Barbastelle (Barbastella barbastellus) Hivernage. Etape migratoire.

Grand Murin (Myotis myotis) Hivernage. Etape migratoire

Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum) Etape migratoire.

Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros) Hivernage.

Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus) Hivernage. Etape migratoire.

Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii) Hivernage.

3.2.3. La forêt soumise

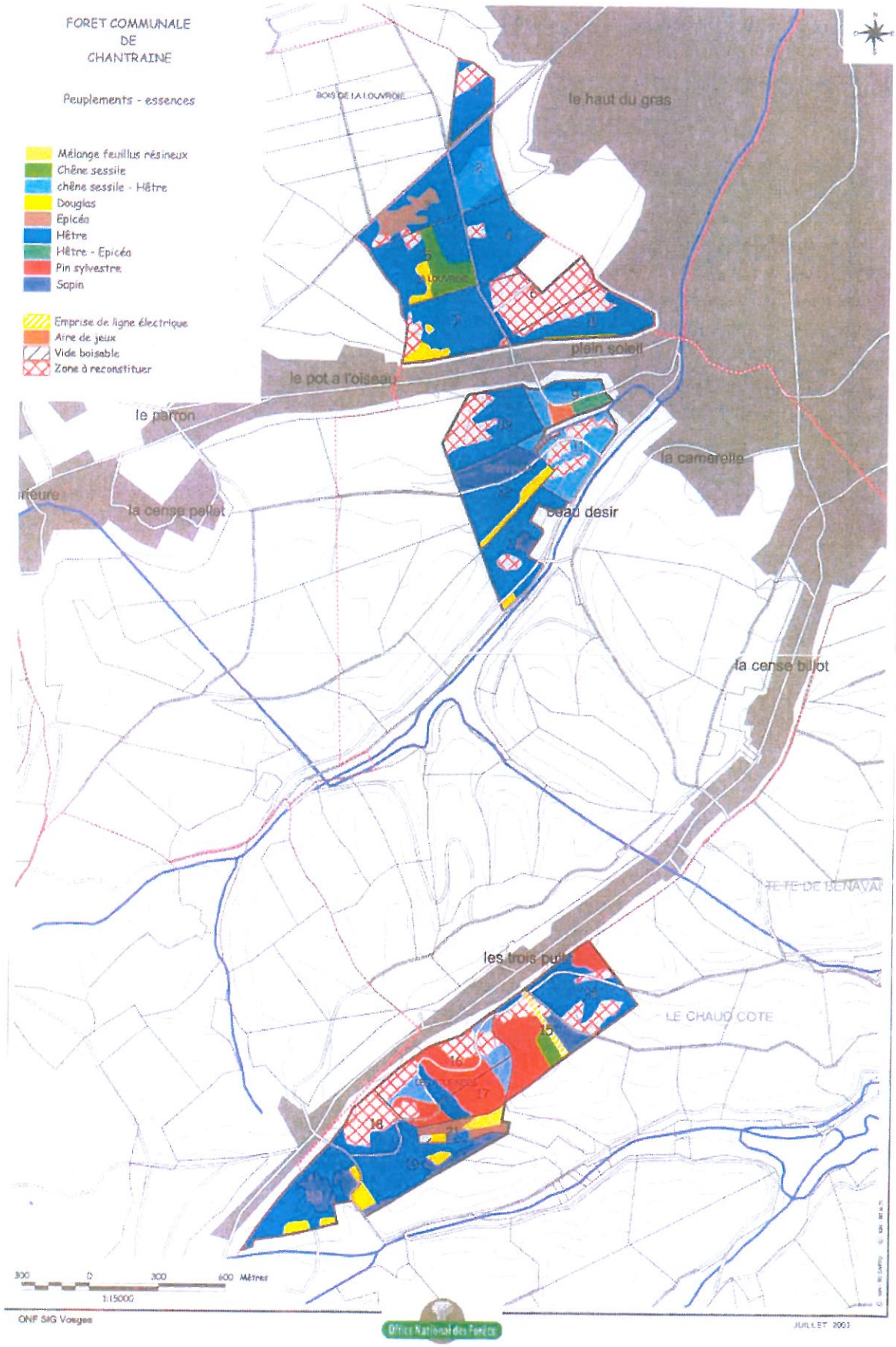
La superficie de la forêt communale de Chantraine s'élève à 171 ha et s'étale sur une altitude comprise entre 380 et 470 mètres. Elle est répartie sur 3 secteurs :

- La Louvroie (65 ha)
- Bois-le-Duc (40 ha)
- Les Tournées (66 ha)

L'exploitation forestière constitue une activité à part entière sur le territoire de Chantraine. Le volume récolté en 2007 était de 530 m³. La forêt soumise est composée pour une large part de sapin et de pin sylvestre.

La forêt communale de Chantraine

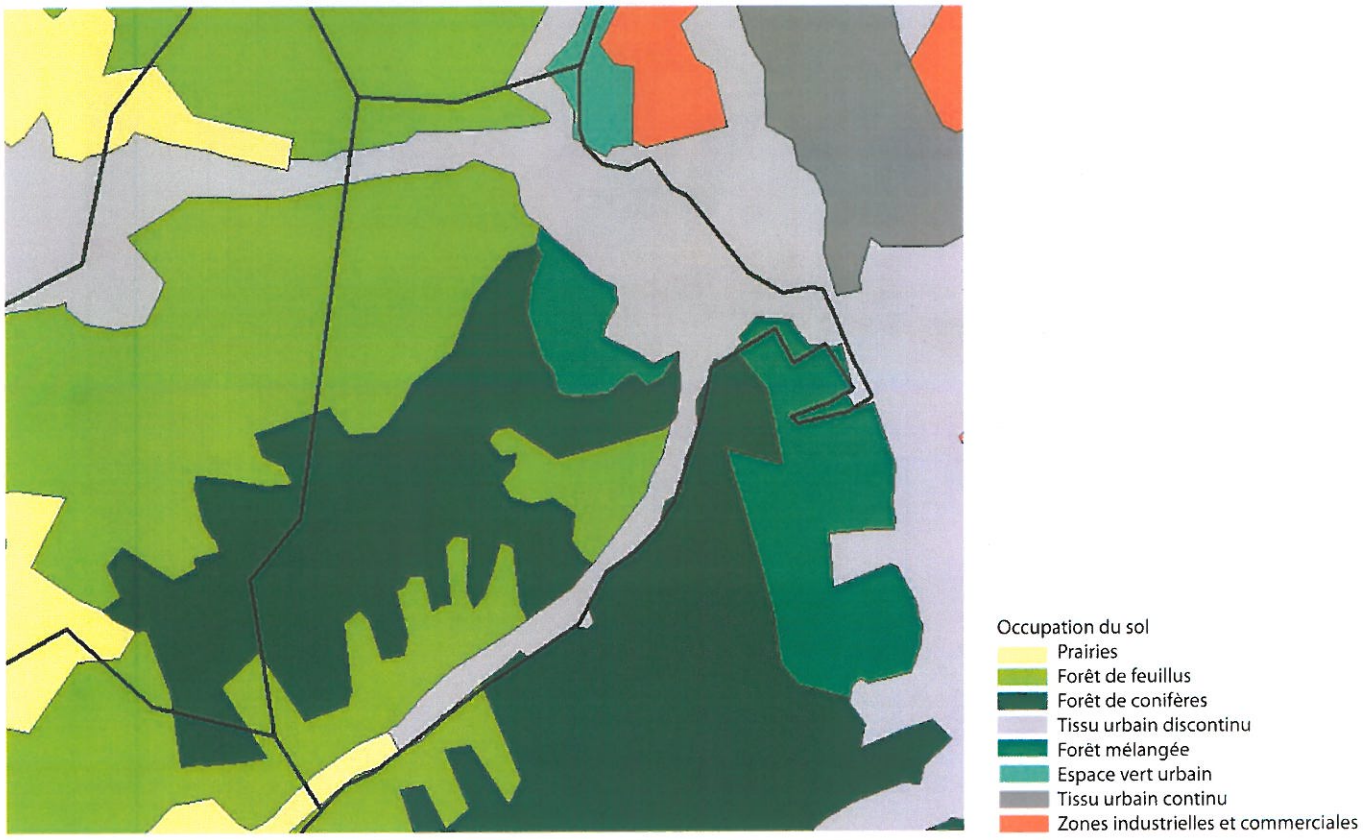
(Source : Office National des Forêts)



3.3. Éléments d'analyse paysagère

3.3.1. L'occupation du sol

L'occupation du sol : Corine Land Cover



L'analyse de l'occupation du sol permet de distinguer 2 natures d'occupation : la forêt et les espaces urbanisés :

- La forêt recouvre une grande partie du territoire et se compose de forêt de feuillus sur les parties extérieures et de forêt de conifère sur la partie intérieure. La forêt attenante au tissu urbain est mélangée.
- Les espaces urbanisés se concentrent au nord-est du territoire et se prolongent en coupant les espaces boisés (forêt de feuillus au nord, et forêts de feuillus et de conifères au sud).

3.3.2. Les unités paysagères

3.3.2.1. Le plateau urbanisé et les tranchées forestières

Description



Les secteurs urbains principaux sont localisés sur un plateau qui surplombe la partie orientale d'Epinal.

Les prolongements du plateau urbanisé apparaissent comme des **tranchées forestières** ayant formées une diffusion de l'urbanisation le long des axes structurants (RD 36 et RD 51) au sein des espaces initialement boisés. Cet étalement s'explique par la prédominance des ensembles forestiers (forêt domaniale ou communale) sur le territoire de Chantraine, ce qui a limite de fait les possibilités d'extension des tissus urbains.



Enjeux

- Localisation des extensions futures de l'urbanisation dans la continuité des tissus urbains existants en optimisant les capacités résiduelles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie
- Contenir la diffusion de l'urbanisation le long des axes dans les limites existantes en prenant en compte les lisières boisées.

3.3.2.2. Le vallon d'Olima



Description

Le vallon d'Olima se distingue des ensembles forestiers par son relief encaissé et la présence de la ressource en eau étendue sur l'ensemble de l'unité : le vallon accueille le ruisseau d'Olima qui forme plusieurs étangs le long de la traversée du vallon.

La présence des ensembles forestiers en bordure de cette unité paysagère couplée à l'encaissement du vallon crée un effet de fermeture du paysage.

Hormis la partie du vallon qui jouxte les tissus urbains, il existe peu de fenêtres visuelles.



Enjeux

- Jouxtant le plateau urbanisé, cet espace qui a été préservé de l'urbanisation présente des caractéristiques paysagères à forte valeur patrimoniale qu'il convient de préserver.

3.3.2.3. Les ensembles forestiers



Description

Les ensembles forestiers constituent les principales unités paysagères de Chantraine. Elles se décomposent en 2 sous-ensembles : la partie Nord se présente sous la forme d'un plateau, tandis que les ensembles forestiers plus au sud s'intègrent dans un relief beaucoup plus vallonné. Les limites de ces ensembles avec les franges bâties du plateau et des tranchées forestières forment des lisières boisées : ces dernières constituent les frontières physiques directes avec les espaces urbains et représentent un enjeu sensible pour l'évolution de l'urbanisation.

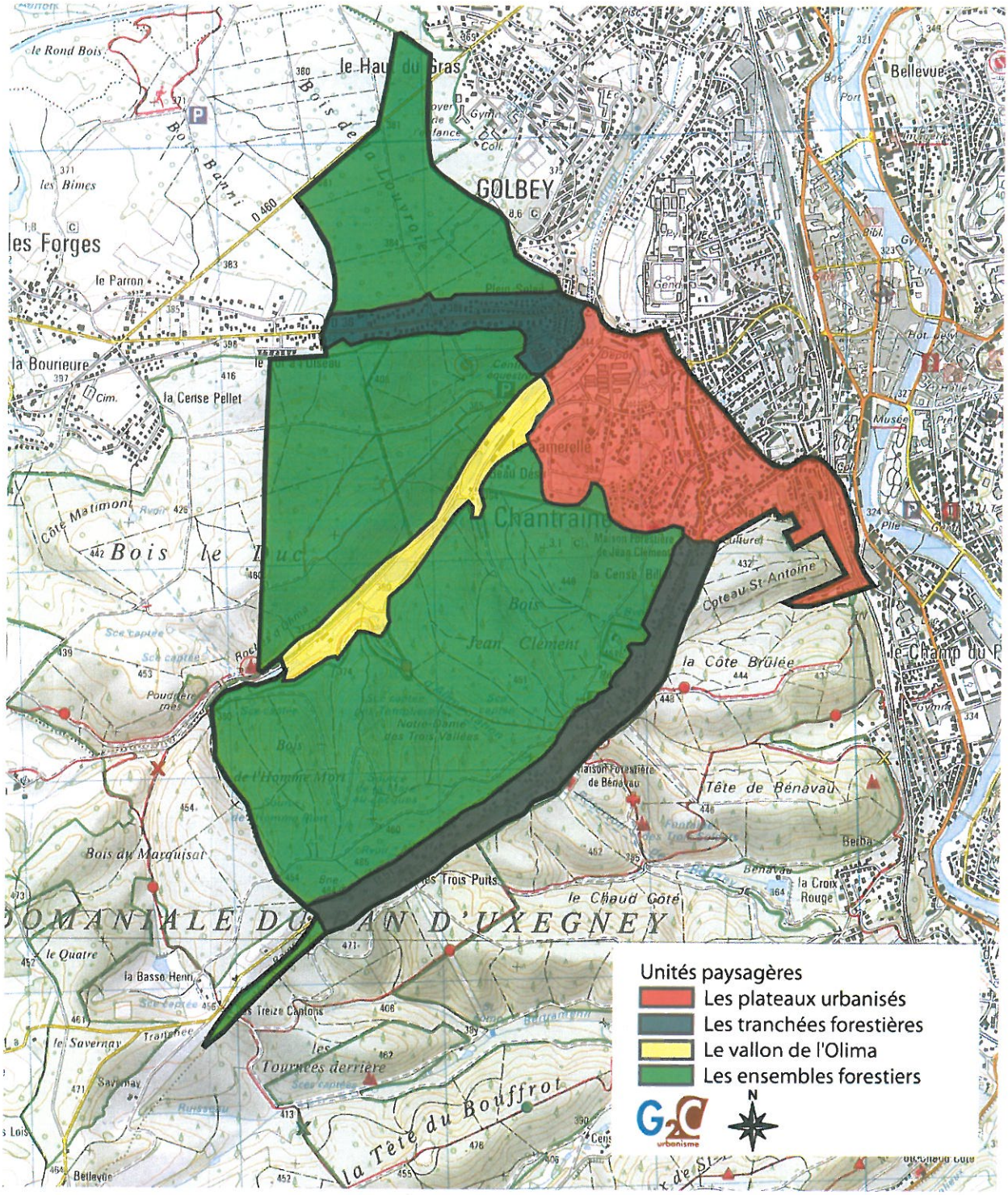


Interface entre lisières boisées et espaces bâtis

Enjeux :

- Prise en compte de l'évolution des lisières boisées situées en bordure des franges bâties.
- Limitation du défrichement lors des extensions futures aux secteurs stratégiques de développement urbain.

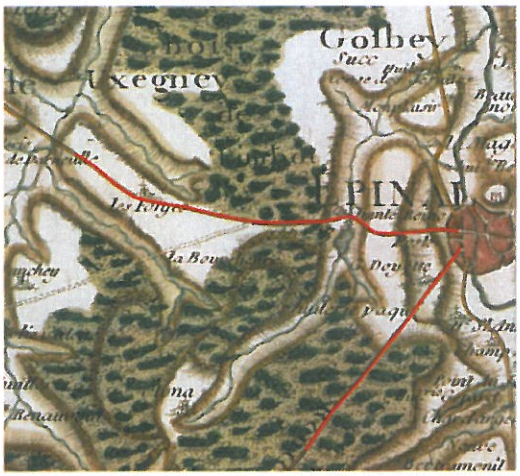
Les unités paysagères



3.4. Analyse urbaine

3.4.1. Croissance et dynamique de développement

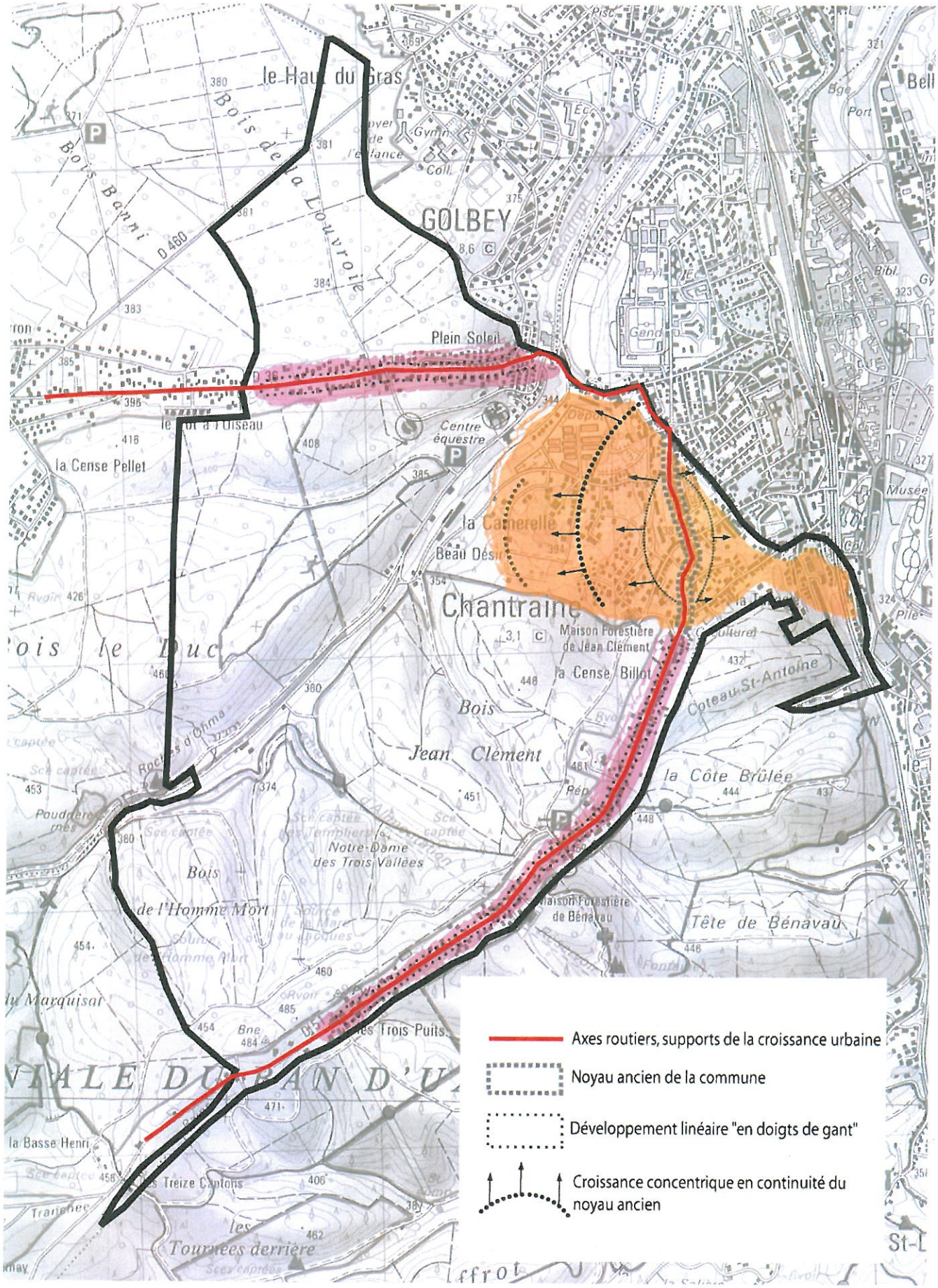
3.4.1.1. Les dynamiques de développement



Cet extrait de la carte de Cassini (XVIII[ème] Siècle) illustre la configuration du site qui préfigure le développement de Chantraine. Il permet de montrer les espaces libres en périphérie d'Epinal sur lequel s'est déployé le centre-bourg. Les axes représentés en rouge apparaissent comme les tracés qui ont précédé le réseau des actuelles routes départementales.

La croissance urbaine s'articule autour de 3 dynamiques :

- ***Le développement linéaire du noyau ancien*** le long des axes routiers historiques.
- ***Une croissance concentrique*** des tissus urbains à l'origine des différentes extensions à partir du noyau ancien.
- ***Une croissance en « doigts de gant »*** qui accompagne le développement des tissus urbains autour du noyau historique, liées à la configuration du site et à la présence importante des ensembles forestiers qui ont canalisé l'urbanisation le long des axes routiers (D 36 et D 51). Cette croissance est à l'origine des « tranchées forestières » identifiées dans les unités paysagères composant le territoire. Ce développement a été marqué par l'absence d'une centralité forte et clairement identifiée sur le territoire de Chantraine.


GOLBEY
Chantraine
Plein Soleil
la Cense Pellet
la Cense Billot
Maison Forestière de Jean Clément
Bois Jean Clément
la Côte Brûlée
Tête de Bénavau
Maison Forestière de Bénavau
Notre-Dame des Trois Vallées
Bois de l'Homme Mort
Centre équestre
Coteau-St-Antoine
Bois de la Louvroie
Bois Banni
la Basse Henri
les Tournées derrière
Axes routiers, supports de la croissance urbaine
Noyau ancien de la commune
Développement linéaire "en doigts de gant"
Croissance concentrique en continuité du noyau ancien

3.4.2. Typologie urbaine et architecturale

3.4.2.1. Le centre dense et ses extensions anciennes

Ce secteur se caractérise par la mixité de ses fonctions urbaines avec les équipements (école, maisons des associations, services sanitaires), les services administratifs (mairie, mairie annexe), les commerces et l'habitat mais aussi par la mixité de ses formes urbaines : maisons en bande, logements individuels groupés ou isolés, logements collectifs.



Le centre ancien est organisé autour de l'avenue du Général Leclerc, axe structurant de ce secteur. L'implantation du bâti est très souvent alignée ou en léger retrait (5 mètres maximum) par rapport aux voies et à l'espace public et on observe régulièrement des séquences de bâti accolés les uns aux autres, ce qui donne une cohérence particulière au tissu urbain depuis l'espace public. Le parcellaire est en général très resserré entre 300 et 600 m² avec une emprise du bâti qui varie entre 30 et 40%. La hauteur du bâti varie entre R+1 à R+1+comble pour l'habitat individuel et R+4 pour l'habitat collectif.



Les extensions anciennes sont structurées par le réseau viaire constituées par des voies adjacentes à l'avenue du Général Leclerc : il s'agit des rues des jardins, jean Clément, des vergers, Jules Ferry, Varroy et française. Ce secteur présente une organisation du bâti variée des superficies de parcelles, de l'implantation du bâti et des formes urbaines qui se démarque du centre ancien. Il est possible de distinguer 3 ensembles distincts : l'habitat individuel isolé, l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif :



- L'habitat individuel isolé est implanté en retrait par rapport aux voies, parfois assez prononcé (entre 20 et 35 mètres). Les parcelles sont de tailles variables (500 à 1 700 m²), tout comme l'emprise du bâti (6% à 20%). Ce tissu ne présente pas d'homogénéité dans son organisation et se démarque de l'environnement urbain existant.



- L'habitat individuel groupé se présente sous formes de bâtis accolés ou de maisons en bandes et est identifiable sur l'ensemble du secteur. Le parcellaire se présente régulièrement sous formes de bandes allongées (entre 20 et 50 mètres) avec un bâti aligné ou en léger retrait par rapport aux voies et à l'espaces public (entre 3 et 5 mètres).



- L'habitat collectif est localisé principalement rue française, impasse Payonne et rue Jules Ferry. Il présente des caractéristiques de gabarits (façades de 50 à 170 mètres) et de hauteurs (R+4) qui tranchent avec les tissus existants. Ils sont généralement implantés en milieu de parcelle et leur emprise oscille entre 10% et 25%.





3.4.2.2. Les extensions linéaires

Les extensions linéaires sont des prolongements du centre-bourg canalisés par la D36 et la D51, colonnes vertébrales de ces tissus urbains. Celles-ci se sont formées du fait de la configuration géographique du territoire de Chartraine liée à présence marquée des espaces forestiers. Le bâti est donc bordé par la forêt, ce qui impose des implantations limitées sur les parcelles.



Le type de bâti renvoie à l'habitat individuel isolé. Le parcellaire se présente sous la forme d'une succession de bandes allongées (de l'ordre de 75 à 80 mètres de profondeur et de 10 à 30 mètres de largeur) perpendiculaire à la voirie. La largeur des parcelles est régulièrement moins large que dans le tissu du centre ancien. Les superficies sont variables (de 1 100 à 2 500 m²). Ce secteur propose des emprises peu élevées pouvant atteindre moins de 10%, ce qui révèle une forte consommation de l'espace, dans un espace initialement circonscrit par la forêt.



3.4.2.3. Les extensions récentes sous formes d'opérations groupées ou isolées

Il s'agit du secteur entre le cimetière, l'ouest du centre-bourg et le parc de la Camerelle et du secteur de lotissement le long de la RD 36 (Résidence plein soleil).

Ces extensions sont récentes et l'urbanisation s'est effectuée par opération isolée ou groupée (procédure de ZAC ou de lotissement). Ce secteur est structuré par les rue Jean Clément, Varroy, de la ferme, Victor Hugo, des Roses de Noël et Pasteur.

Ces extensions récentes présentent des formes urbaines variées (maisons en bandes et petits collectifs), même si l'habitat individuel domine. Avec des caractéristiques particulièrement diversifiées, l'aspect extérieur des constructions est à aborder : de nombreux bâtis présentent en effet de multiples couleurs de façades, couvertures de toits, formes, etc... Il en découle une hétérogénéité du tissu urbain qui ne contribue pas à créer une ambiance paysagère urbaine.

La superficie des parcelles varie entre 600 et 1 000 m² et l'emprise du bâti entre 13 et 30% avec une moyenne avoisinant les 20% pour l'habitat individuel; l'emprise de l'habitat groupé et de l'habitat collectif s'élèvent respectivement à 30% et à 25%. Les opérations groupées (pour l'habitat individuel) entrainent généralement un découpage foncier à l'origine d'un parcellaire d'une superficie homogène aux alentours de 800 m² et de voies en impasse qui, malgré les avantages de tranquillité, ne facilitent pas les connexions aux autres tissus urbains.















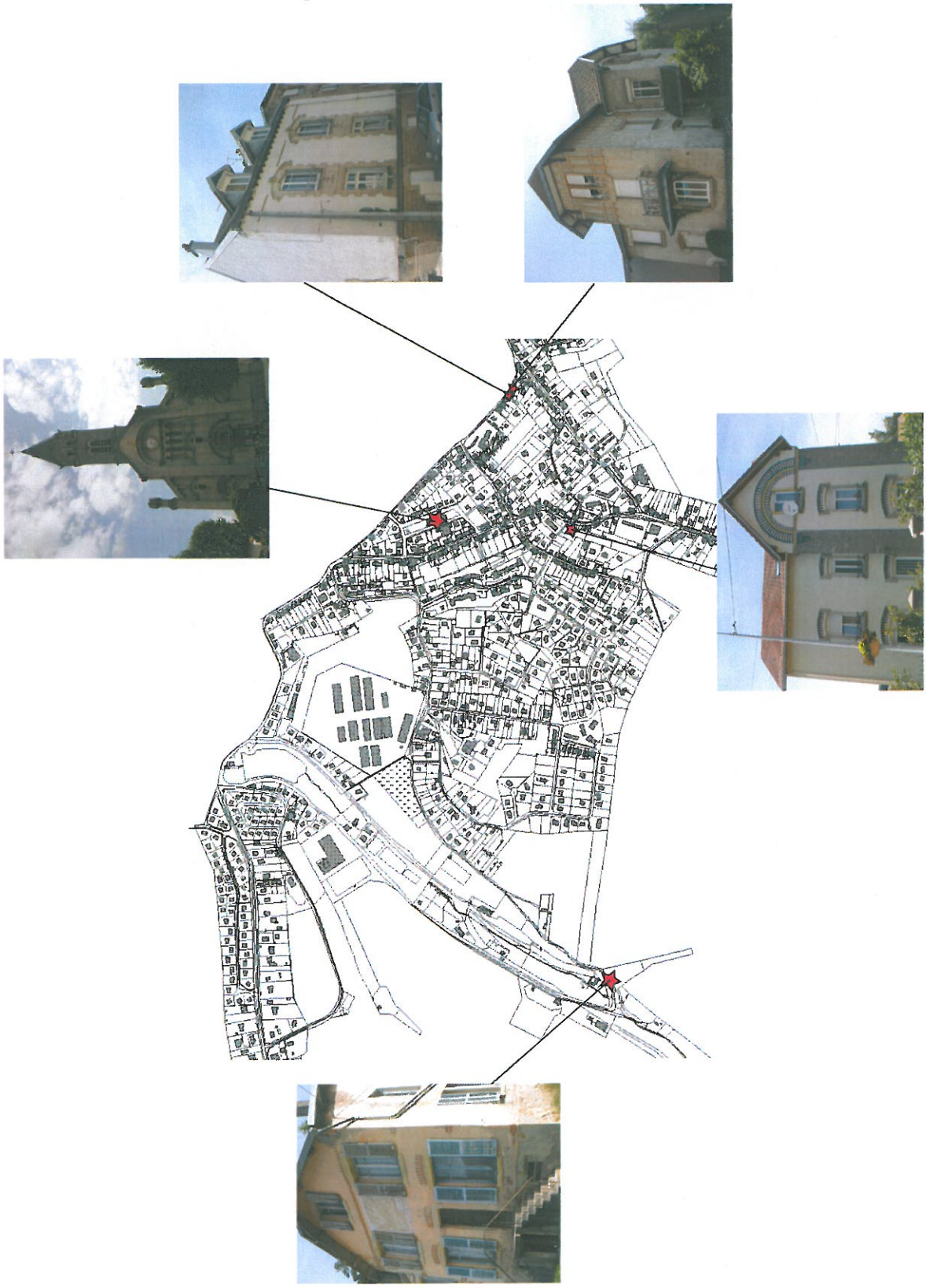
Le résidence Plein Soleil est un secteur de lotissement en bordure de la RD 36 présentant des caractéristiques très homogène avec :

- Une implantation du bâti en retrait de l'espace public de 7 à 15 mètres.
- Une emprise qui varie entre 12 et 18%.
- Un aspect extérieur propre au secteur.
- Un habitat individuel sur l'ensemble du lotissement.





3.4.3. Éléments du patrimoine bâti



3.5. La gestion de l'eau et des déchets

3.5.1. La gestion de l'eau

3.5.1.1. Gestionnaire

Le service d'alimentation en eau potable (production, élévation, distribution, branchements, compteurs, gestion clientèle) est assuré par la compagnie Lyonnaise des Eaux.

3.5.1.2. Alimentation de la commune

Les captages de Bouffrot situé au sud du territoire assurent l'alimentation du réseau d'eau potable de Chantraine. La station de pompage de Bouffrot, située à proximité alimente les 3 réservoirs que comporte le territoire de Chantraine : Chaud Cote, Cense Billot et Jean Clément.

3.5.1.3. Production

Le bilan de capacité de la commune de Chantraine est d'environ 1 000 m^3/jour et d'environ 700 m^3/jour en période d'étiage.

Les installations en eau potable de Chantraine

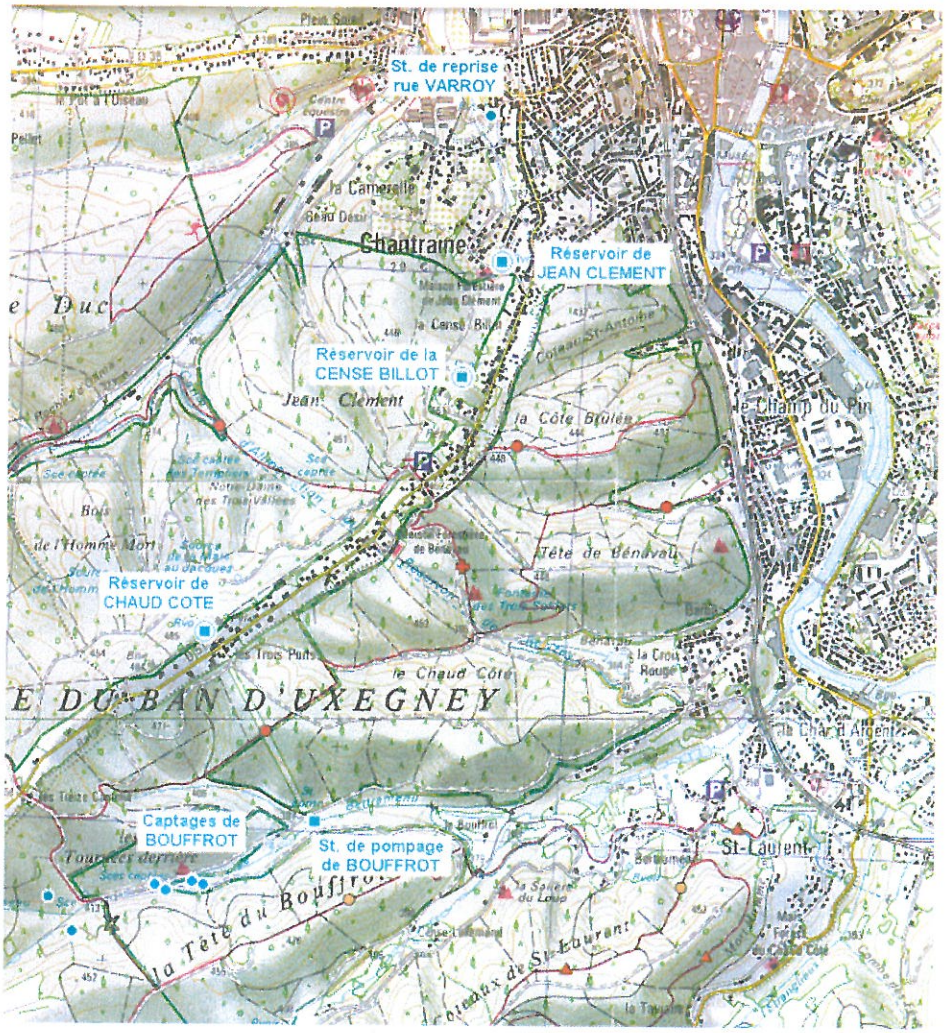
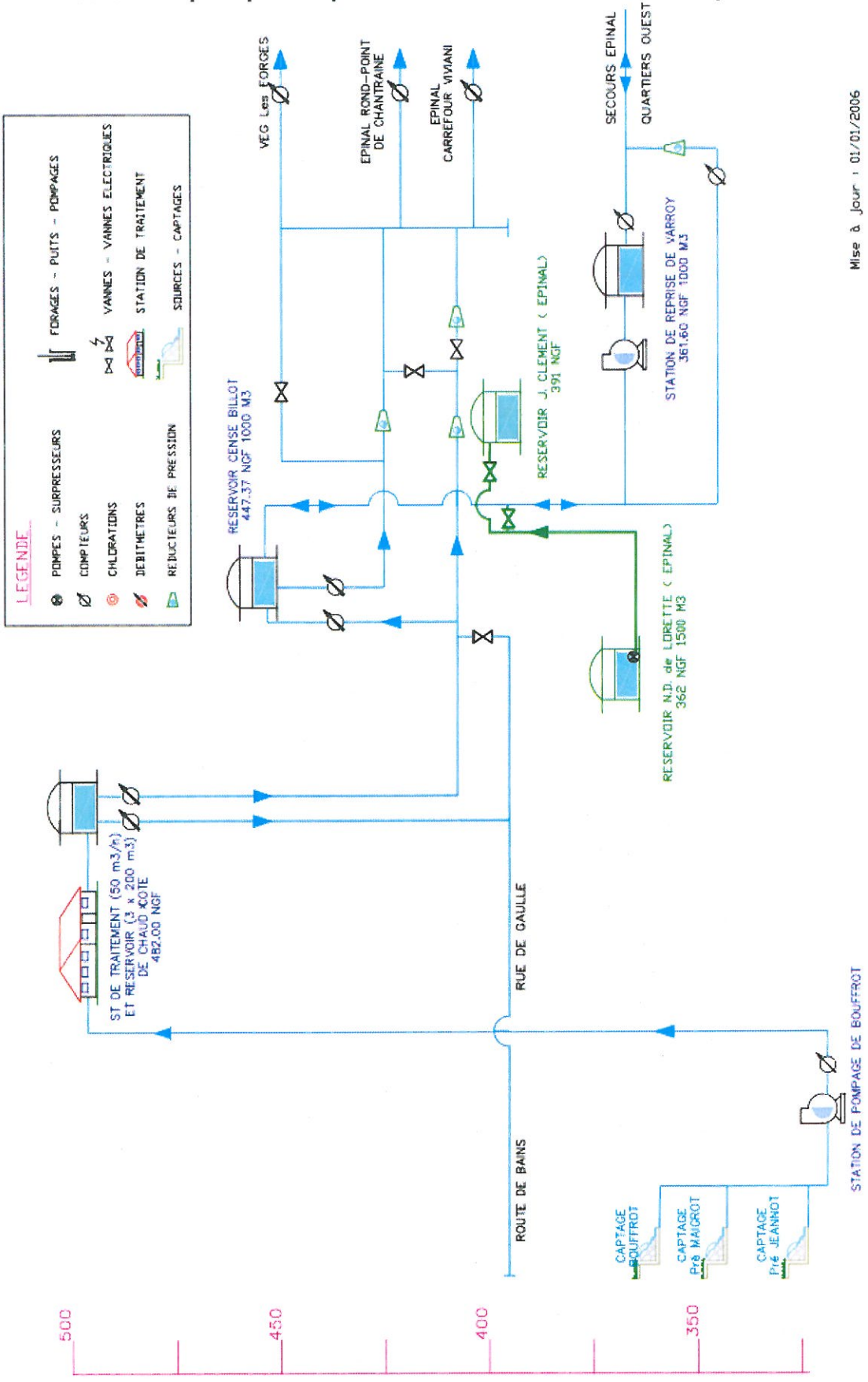


Schéma de principe de la production et de l'alimentation en eau potable





3.5.2. Assainissement

L'assainissement est assuré par le syndicat intercommunal d'Epinal / Golbey / Chantraine.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration implantée sur Golbey et gérée par la Lyonnaise des eaux. Mise en service en 1994, cette station présente une capacité de 80 000 EQH et fonctionne avec un procédé de type boues activées suivi d'une dénitrification et d'une déphosphatisation biologique.

Les communes de Chantraine, Dinozé, Dogneville, Epinal, Golbey et Jeuxey sont raccordées à cette station, représentant 45 000 EQH environ.

Après traitement, les eaux sont rejetées dans la Moselle. Les eaux traitées sont conformes aux normes de rejet.

3.5.3. La gestion des déchets

La gestion des déchets est opérée par la SICOVAD (Syndicat intercommunal de collecte et de valorisation des déchets) qui est chargé de collecter les ordures ménagères, les déchets recyclables et les encombrants.

Le tri sélectif est mis en place sur la commune. Les déchets recyclables sont collectés une fois par semaine. Les objets encombrants sont collectés 2 fois par an. La déchetterie se situe aux Forges et 5 points de collectes du verre sont disposés sur le territoire communal.

Un centre de stockage des déchets ultimes et une usine d'incinération des ordures ménagères sont implantés à Rambervillers.

3.6. Les risques et nuisances

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	03/10/2006	03/10/2006	01/12/2006	08/12/2006

Mise à jour : 22/01/2009



4. BILAN ET ENJEUX



4.1. Population, habitat et équipements

ATOUTS ET POTENTIALITES	FAIBLESSES ET CONTRAINTES
Une population en 2010 estimée à 3 150 habitants ce qui se traduit par une augmentation de la population de 130 habitants depuis 2007. Un parc de logements en croissance continue dans la dynamique observée sur l'agglomération d'Epinal. Un maintien voire une augmentation des effectifs scolaires au cours des 5 dernières années. Un parc d'équipements collectifs répondant aux besoins de la population actuelle et réparti sur l'ensemble du territoire.	Une stabilité démographique autour de 3 000 habitants depuis près de 40 ans (tendance suivie par l'agglomération d'Epinal). Une population plutôt âgée où domine et progresse fortement la part des 40 – 59 ans, où l'indice de vieillesse est plutôt fort et la taille des ménages faible (2 personnes par ménage en 2007). Une part de logements aidés relativement faible, bien inférieure à la situation de l'agglomération d'Epinal et aux objectifs du SCOT.

ENJEUX ET BESOINS

Un besoin de rajeunissement de la population communale.

Des besoins en logement renforcés par le phénomène de desserrement important.

Une offre d'équipement bien développée qui assure une qualité de vie aux habitants de Chantraine et permet l'accueil de nouveaux habitants.

4.2. Activités et attractivités

ATOUTS ET POTENTIALITES	FAIBLESSES ET CONTRAINTES
Une proximité et une accessibilité aisée de la commune depuis Epinal et la gare ferrée. La proximité d'équipements commerciaux sur le territoire communal ou en limite de commune. Un tissu économique stable de par l'offre d'emploi et le nombre d'établissements.	Une absence de centralité sur le territoire liée à une proximité avec Epinal trop forte qui nuit à l'émergence de pôles d'attractivité. Une offre d'emploi faible (un taux d'emploi de 21%) dominé par les secteurs éducation-santé, commerce, construction et services aux entreprises. Un éloignement des grands axes locaux.

ENJEUX ET BESOINS

Un tissu économique stable dominé par la proximité d'Epinal qui polarise les entreprises pourvoyeuses d'emplois ainsi que les commerces et services spécialisés.

Un besoin de redynamisation du tissu économique local dans une double perspective de développement de l'offre d'emplois et d'élargissement de l'offre de commerces et services de proximité.

Un besoin de développement de l'activité de petits commerces et de services en s'appuyant notamment sur le trafic routier de transit = capter les usagers de la route pour développer cette activité.



4.3. Développement urbain

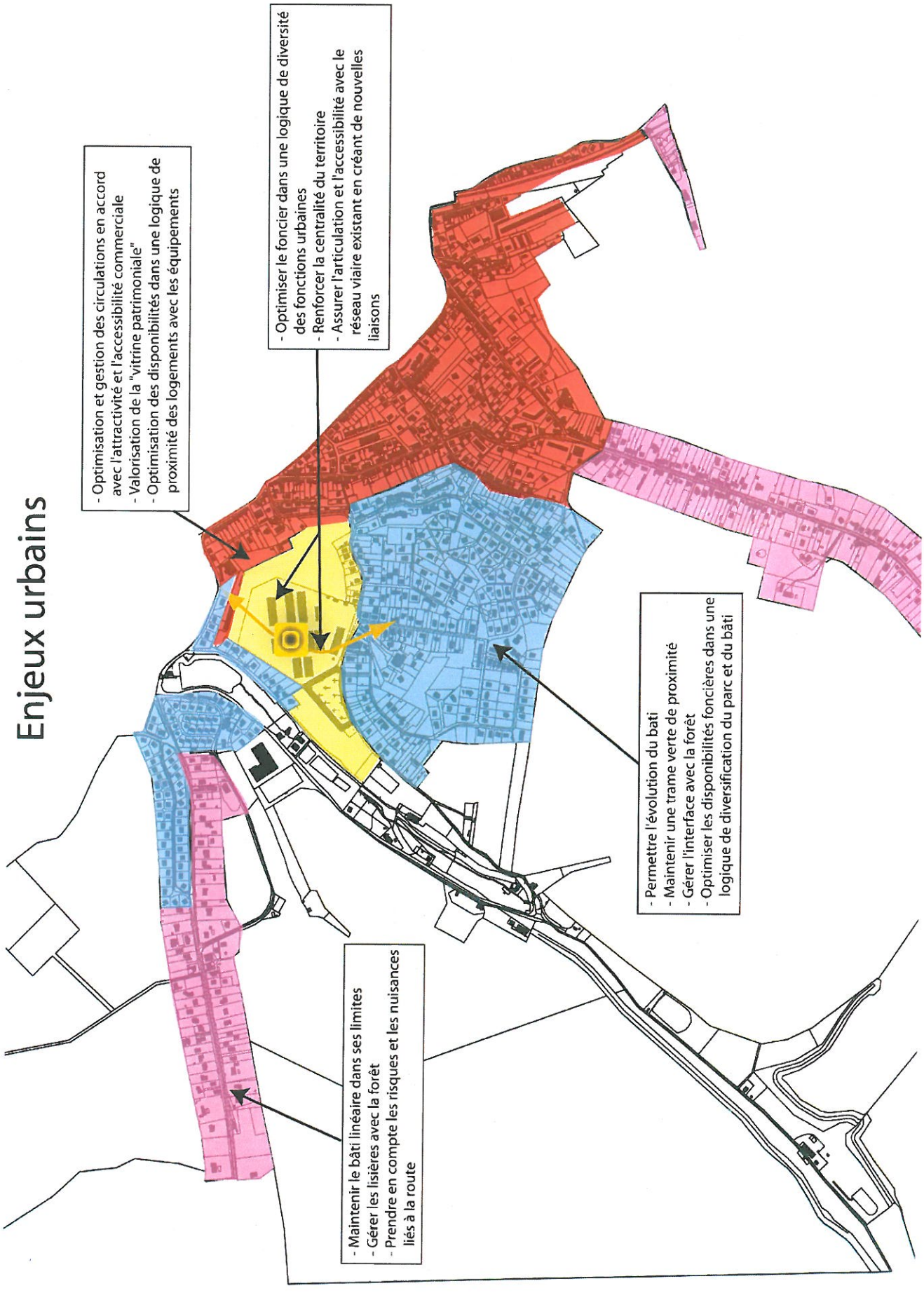
ATOUTS ET POTENTIALITES	FAIBLESSES ET CONTRAINTES
Des disponibilités résiduelles dans le tissu existant à mobiliser. La présence d'une friche militaire au cœur du territoire urbanisé qui constitue une opportunité foncière majeure bénéficiant d'un potentiel de développement. Une identité architecturale qui s'exprime par la présence d'éléments du patrimoine le long des axes anciens. Une créativité et une innovation architecturale en faveur de l'application des principes de développement durable.	Une urbanisation linéaire qui s'étire le long des axes départementaux. Une diversité des formes architecturales présente dans les nouveaux quartiers qui nuit à la cohérence de la vision de l'architecture communale. Un réseau viaire relativement faible et peu connecté qui nuit à la cohérence urbaine.
ENJEUX ET BESOINS	
Une identité architecturale bien présente dans les tissus anciens mais qui tend à s'estomper dans les quartiers récents, avec néanmoins la présence d'éléments d'innovation architecturale et urbaine. La friche de l'Arsenal constitue un potentiel urbain majeur pour Chantraine à mobiliser dans sa stratégie de développement des années à venir. Une existence de cloisonnements dans le fonctionnement urbain qui induit un besoin de liaisons transversales et de nouveaux lieux de centralité.	

4.4. Environnement et espaces naturels

ATOUTS ET POTENTIALITES	FAIBLESSES ET CONTRAINTES
Un environnement forestier de qualité qui participe à la couronne spinalienne Le vallon d'Olima, un site à forte valeur paysagère qui valorise le site d'implantation de la commune et l'accessibilité des espaces naturels. Une trame verte et un réseau de liaisons douces qui valorise les espaces urbanisés et améliore les connections internes. Une ZNIEFF de type 1 qui pose des enjeux de préservation.	Un site de relief qui pose des contraintes à l'urbanisation et accroît une sensibilité paysagère forte. Une forte présence des massifs boisés qui impose une gestion des interfaces boisés / bâti (sécurité, protection des lisières) Des paysages naturels fermés.
ENJEUX ET BESOINS	
Des enjeux environnementaux et paysagers identifiés dans le cadre des documents supra communaux (protection des espaces boisés, ZNIEFF) à prendre en compte Une valeur paysagère forte attribuée au vallon d'Olima qui constitue le seul espace peu urbanisé qui offre des perspectives et des vues sur le site naturel.	



Enjeux urbains





Enjeux territoriaux





5. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT



5.1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

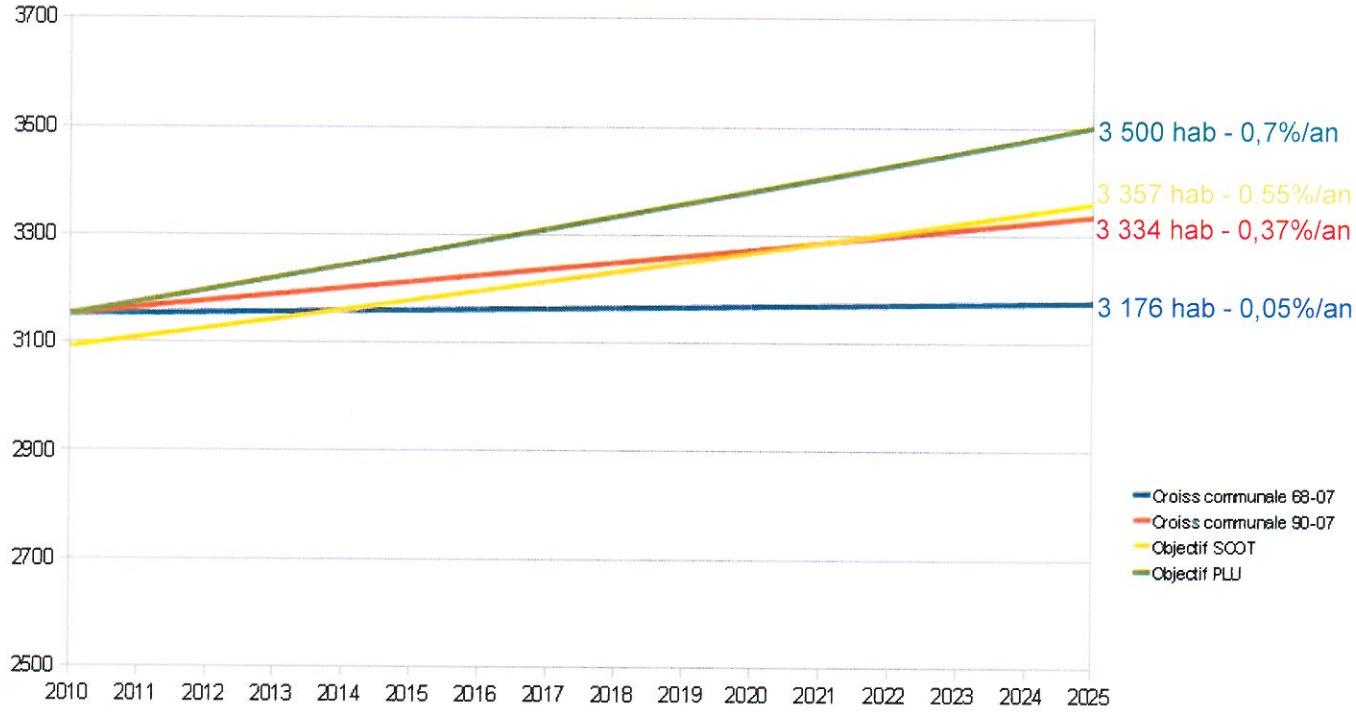
La définition des orientations du projet communal s'appuie sur une lecture croisée des enjeux communaux et intercommunaux. L'armature du PADD retenu par la municipalité constitue ainsi une réponse aux questions d'avenir du territoire communal et permet de retranscrire à son échelle les attentes et orientations du SCOT des Vosges Centrales.

Orientation 1 : Maintenir un dynamisme démographique dans un souci de développement durable		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
Poursuivre la croissance du parc de logements dans une logique de mixité sociale et urbaine Entre 1975 et 2007, la commune a vu sa population diminuer passant de 3 083 à 3 029, malgré des périodes de croissance. Cette tendance s'explique par un déficit d'accueil de nouveaux habitants et un vieillissement de la population. En parallèle, le parc de logements a poursuivi sa croissance qui est supérieure aux besoins estimés de la population. A noter que la population estimée en 2010 a dépassé le seuil des 3 150 habitants. La relance de la démographie s'avère néanmoins indispensable pour maintenir le dynamisme de la commune et freiner la tendance au vieillissement de la population. Il s'agit donc pour tendre vers cet objectif de diversifier la composition du parc logements pour accroître la capacité d'accueil de nouveaux habitants dans une logique de mixité sociale et urbaine.	La municipalité se fixe un objectif de croissance démographique de 3 500 habitants ce qui nécessite la création de nouveaux logements répondant aux besoins actuels de la population. La municipalité souhaite ainsi relancer l'accueil de nouveaux habitants sur la commune en : - soutenant la croissance du parc de logements, - confortant les secteurs urbanisés et en développant l'urbanisation dans de nouveaux secteurs, - en prenant en compte les contraintes naturelles présentes sur le territoire.	Les nouveaux secteurs de développement envisagés pour la construction de logements sont : - Le parc de l'Arsenal - Moscou - Vieux moulin - Centre équestre Ils sont définis en zone AU. Un phasage est mis en place pour structurer la stratégie de développement dans le temps : Les secteurs de Vieux Moulin et de Centre équestre sont en zone 2AU. Les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et le règlement encadrent l'urbanisation des nouveaux secteurs en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace. Le rapport de présentation établit un objectif de consommation foncière pour les 15 années à venir conformément aux exigences du SCOT des Vosges centrales
Densifier la zone urbanisée et développer l'urbanisation dans de nouveaux secteurs en privilégiant une gestion économe de l'espace La configuration du territoire de la commune, caractérisée par une présence importance des espaces forestiers, alliée à la forte consommation des terrains disponibles lors des dernières décennies ont entraîné une raréfaction prononcée de l'espace.	La raréfaction de l'enveloppe foncière implique de mieux gérer les potentialités foncières dans les zones déjà bâties et dans les secteurs potentiels de développement.	

Promouvoir une architecture durable Le développement urbain, à travers les constructions qu'il induit, impacte l'environnement à travers les pertes d'énergie liées à l'habitation, les matériaux utilisés, les techniques de constructions utilisées.	La commune souhaite donc permettre que les futures constructions et projets urbains puissent tendre vers une architecture durable respectueuse de l'environnement mais aussi du patrimoine.	Pour la réalisation des futurs quartiers, l'article 11 du règlement formule des prescriptions visant à faciliter l'emploi de matériaux et de techniques de constructions conformément à la loi dite du « Grenelle de l'Environnement ». Mise en place sur le document graphique d'alignement bâti à respecter le long des rues Jean Clément et général Leclerc.

Définition de l'objectif de développement démographique

La définition de l'objectif démographique s'appuie sur des hypothèses de croissance démographique étayées à partir des évolutions constatées sur la commune et les objectifs de croissance fixés par le SCOT des Vosges Centrales.



Les hypothèses de développement sont calculées sur la base de 3 153 habitants en 2010, d'après les données communales suite au dernier recensement effectué.

L'objectif de développement démographique s'appuie sur trois hypothèses :

- **Hypothèse moyenne 1**

Il s'agit de la croissance calculée à partir de l'objectif de 10% d'augmentation de la population fixé par le SCOT sur la période 2005 à 2025. Cette hypothèse amènerait la commune à 3 334 habitants en 2025, soit une croissance de 0,55% par an. A noter que sur cette hypothèse fixée en 2005, la population de 2010 était estimée à 3 091 habitants soit légèrement en deçà de la situation actuelle.

- **Hypothèse moyenne 2**

Cette hypothèse est basée sur la croissance lissée entre 1990 et 2007, c'est-à-dire sur la poursuite du rythme de croissance constatée depuis 1990 : elle entraînerait l'accueil de 200 habitants supplémentaires. Celle-ci se rapproche des tendances définies par le SCOT des Vosges Centrales en 2005 puisqu'à l'échéance 2025, ces deux projections démographiques sont conformes.

- **Hypothèse basse**

Cette hypothèse s'appuie sur la croissance lissée entre 1968 et 2007, période pendant laquelle la population est restée quasi-stable. On se base alors sur un taux de croissance de 0,05% par an. Cette hypothèse est trop basse et ne reflète pas la tendance de croissance constatée depuis 1990.

- **Objectif fixé dans le cadre du PLU**

Au regard de ces différentes hypothèses, l'objectif de 3 500 habitants (+ 350 habitants) que se fixe la commune de Chantraine se révèle supérieur. Cette décision s'appuie :

- sur l'évolution récente de la démographique qui s'appuie sur une croissance en augmentation par rapport aux tendances passées,
- sur l'hypothèse d'une rotation plus importante du parc de logements existants dans les années à venir qui serait couplée avec une augmentation du nombre de personne par ménage et donc d'un ralentissement du desserrement des ménages,
- sur les projets urbains que la commune de Chantraine envisage de mener dans les années à venir.

Définition des besoins fonciers

Les besoins fonciers s'appuient sur un objectif de consommation foncière fixée par le SCOT des Vosges centrales dans le tableau ci-après.

Situation en 2005	
Population actuelle	3009
Habitants/logement	2,1
Nombre de logements	1433

Prévisions à 20 ans		Besoins en logements
Desserrement (1)	-0,27	211
Augmentation population (2)	10%	164
Renouvellement (3)	6%	86
Coef tissu existant (4)	5%	23
Total des besoins hors zone déjà urbanisée		**439**

	Individuel	Collectif
Répartition (5)	60%	40%
Logements	263	175
Surface en ha	**21,9**	**7,0**

Coef de rétention foncière (6)	2,0
Surface à prévoir en extension	**58**

1 : Le desserrement est la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, estimé à 0,27 sur les 20 prochaines années
2 : Les coefficients d'augmentation de population sont définis par le SCOT pour chaque secteur géographique
3 : Il s'agit ici de calculer le nombre de logements à prévoir pour permettre le renouvellement du parc existant
4 : Il s'agit du pourcentage de nouvelles constructions qui pourra être absorbé par le tissu urbain existant
5 : La répartition à respecter entre logement individuel et logement locatif est également définie par le SCOT
6 : Le taux de rétention foncière estimé sur le territoire du SCOT est de 2

A partir de ce tableau qui fixe outre l'objectif de 10% d'augmentation de la population entre 2005 et 2010, des prévisions compte tenu du desserrement, du renouvellement et de la densification des tissus urbains existants, les surfaces à prévoir en extension urbaine sont estimées à 58 ha. Cette surface théorique, prenant en compte un coefficient de rétention foncière fixé à 2, présente une complexité d'application compte-tenu de la configuration spatiale de Chantraine dominée par les espaces boisés, par ailleurs protégés par le SCOT des Vosges Centrales en tant que « couronne forestière spinalienne ».

De ce fait, une nouvelle estimation a été ébauchée en apportant de nouveaux critères de répartition de la typologie des logements permettant de tendre vers une densification plus poussée des tissus urbains futurs et donc de réduire les besoins fonciers inhérents à l'objectif démographique.

Situation en 2010	
Population en 2007	3153
Habitants/logement	2
Nombre de logements	1577

Prévisions 2025		Besoins en logements
Taille des ménages – Desserrement	1,83	146
Augmentation population projetée – Besoins nouvelles populations	3500	190
Renouvellement	6%	95
Total des besoins en logements		**431**

	Individuel	Individuel dense	Collectif
Foncier par logement (ha)	12	25	50
Répartition	40%	30%	30%
Logements	172	129	129
Besoin théorique par densité (en ha)	**14,4**	**5,2**	**2,6**

Besoin brut en ha	22,11	
Capacité urbaine existante en ha	9,97	
Coefficient de rétention foncière en zone U	0,3	
Capacité urbaine mobilisable en ha		6,98
Besoin foncier résiduel	15,1	
Coef VRD	0,15	
Besoin théorique en ha		**17,40**

Coefficient de rétention foncière (en extension)	2	
Besoin net (besoin théorique * coefficient de rétention) (en ha)		**34,79**

L'estimation des besoins en logements est générée par :

- un desserrement des ménages fixé à 1,83 personnes par ménage d'ici à 2025 en prenant en compte un ralentissement du desserrement constaté sur les périodes précédentes, générant un besoin de 146 logements.
- L'accueil de 350 habitants supplémentaires nécessite la construction de 190 logements.
- Enfin le renouvellement, c'est-à-dire l'évolution du tissu bâti, nécessite d'ajouter aux besoins 95 nouveaux logements.

La ventilation de la typologie urbaine est opérée entre logements individuels, logements individuels denses et logements collectifs. Les besoins bruts (en ha) sont estimés à un peu plus de 22 ha.

Dans les zones urbaines, en prenant en compte le recul nécessaire par rapport aux lisières boisées, la superficie des dents creuses est estimée à 9,97 ha. Un coefficient de rétention foncière est fixé à 0,3 en vue de pondérer les disponibilités existantes, ce qui permet d'aboutir à une mobilisation théorique au sein de ces dents creuses de 6,98 ha.

Les besoins théoriques en extension urbaine sont alors estimés à 17,4 ha. Le coefficient de rétention fixé à 2 permet d'aboutir à une superficie de 34,79 ha soit 23 hectares de moins que les besoins établis initialement. Ainsi malgré un objectif de population ambitieux, les besoins fonciers générés couplées aux densités retenues n'ont pas pour effet de créer une surconsommation foncière.

Orientation 2 : Développer une meilleure capillarité entre les quartiers par une continuité plus affirmée et une mise en relation plus avérée		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
Renforcer les centralités sur le territoire de la commune Les différents quartiers de la commune se définissent par une banalisation de l'utilisation de l'espace, qui se traduit par un manque de centralité sur la commune. Cette centralité se développe à partir du renforcement de la qualité des espaces publics et la diversification des fonctions urbaines, notamment dans les espaces du centre-bourg et de sa proximité. **Améliorer l'espace public par l'amélioration du réseau viaire et le développement des modes doux** Le réseau viaire est une composante fondamentale de l'espace public par l'importance de son emprise et parce qu'il constitue un vecteur de déplacements et d'échanges. Or l'espace public du centre-bourg ne permet pas d'identifier clairement sa position centrale dans l'armature urbaine. Le réseau viaire de la commune ne favorise pas les liaisons douces (piétons, cycles) du fait d'un partage déséquilibré de la voirie et réseau et d'un maillage de liaisons douces insuffisamment développé.	La commune souhaite donc renforcer les centralités sur le territoire. Le renforcement du secteur commercial permet de répondre à l'objectif d'une amélioration de l'attractivité économique de la commune. Le projet urbain du parc de l'Arsenal par ses orientations vise à améliorer la lisibilité de l'espace public, créer de nouvelles connexions viaires, mixer les fonctions urbaines. L'objectif vise le renforcement des liaisons en connexions des principaux pôles et permettre ainsi une continuité plus affirmée. La valorisation du secteur de Beau Désir et du Vallon d'Olima s'inscrit dans un objectif de préservation des atouts de Chantraine lié à son patrimoine naturel et de maintien de son attractivité à travers l'agglomération spinalienne. L'amélioration de l'espace public s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement de la voirie à partir du schéma global d'aménagement de la voirie élaboré en 2004.	L'orientation d'aménagement du parc de l'Arsenal définit les espaces fonctionnels du secteur (activités, habitat, équipements), les formes urbaines à privilégier et les liaisons routières et douces afin de connecter le futur quartier avec les tissus existants Le secteur d'activités commerciales est encadré par un zonage en UX. Le zonage en NL et NF des espaces naturels et forestiers permet la réalisation d'aménagement permettant de valoriser les secteurs naturels de la commune tout en préservant leur caractère naturel.

Orientation 3 : Concilier l'environnement et l'urbanisation dans le développement de la commune		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune Les espaces naturels du territoire constituent à la fois un patrimoine remarquable (paysage et biodiversité), une ressource économique pour le territoire (exploitation de la forêt) et un lieu de détente et de loisirs pour la population (forêt de Bois-le-Duc). Ils mobilisent les aspects environnementaux, économiques et sociaux. **Assurer le développement urbain de la commune sans mettre en péril la couronne forestière.** Chantraine est caractérisée par sa situation de commune périurbaine à Epinal : elle est identifiée à ce titre par le SCOT des Vosges centrales parmi les secteurs destinés à mettre en œuvre un développement urbain adapté à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants affichés par l'agglomération spinalienne.	Afin de veiller à la préservation et à la protection de l'environnement sur le territoire, la commune souhaite : - Prendre en compte les lisières boisées dans son développement urbain futur. - Développer l'accessibilité au vallon d'Olima. - Pérenniser les activités sylvicoles. Il s'agit pour Chantraine de trouver une possibilité d'articulation entre la préservation de la couronne forestière spinalienne et son objectif de développement urbain en compatibilité avec les objectifs et prescriptions fixées par le SCOT des Vosges centrales.	Classement des espaces forestiers en zone NF. Classement du vallon d'Olima en zone NL. Classement de la Poudrière d'Olima en zone NZ. Prise en compte d'un recul de 15 mètres par rapport aux lisières boisées dans les zones au contact des lisières : UA, UB et UC.

5.2. Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles

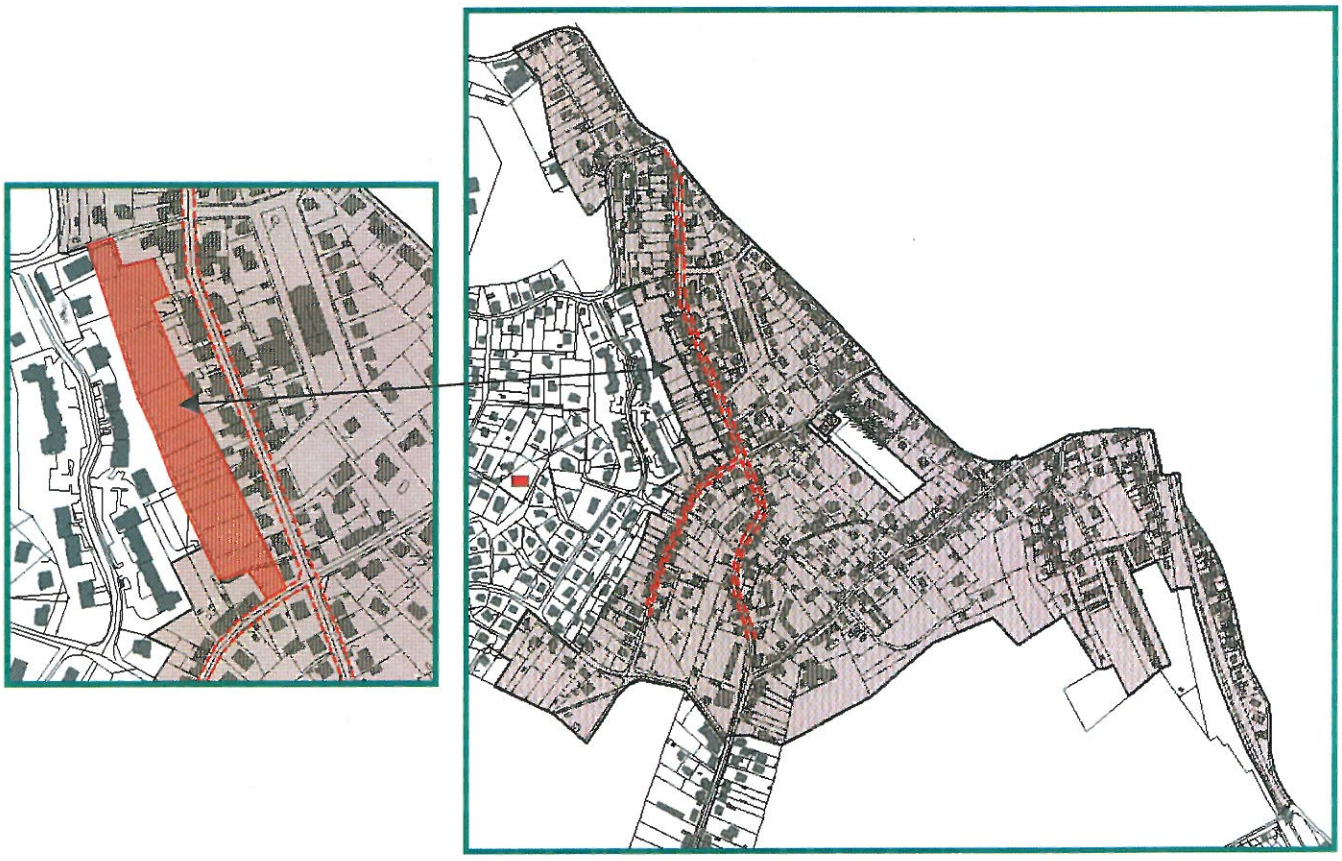
Les évolutions apportées au document graphique sont présentées sous forme d'encadrés :

- Les extraits du POS sont représentés dans les encadrés en rouge,
- Les extraits du PLU sont quant à eux en vert.

5.2.1. Les zones urbaines (U)

5.2.1.1. La zone UA

Les principales caractéristiques de la zone UA



La zone UA concerne le centre de Chantraine ainsi que ses extensions anciennes.

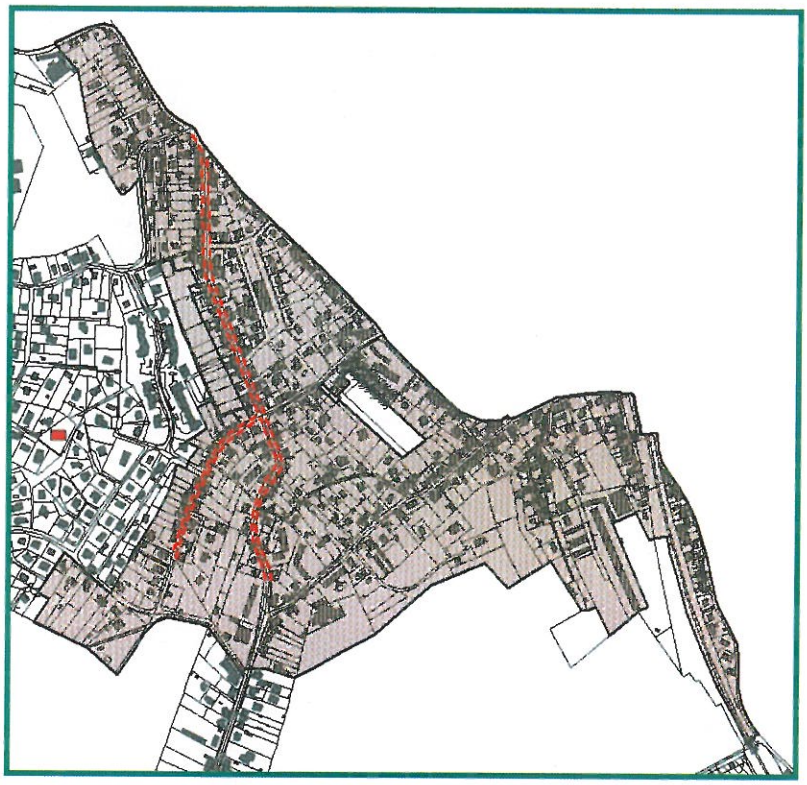
L'implantation du bâti est multiple avec une implantation pouvant être continue, semi-continue ou discontinue. Les rues principales se caractérisent par une continuité urbaine créée par l'implantation rapprochée par rapport à la limite des voies et emprises publiques des constructions. Cette continuité est notamment perceptible le long des rues Jean Clément et général Leclerc.

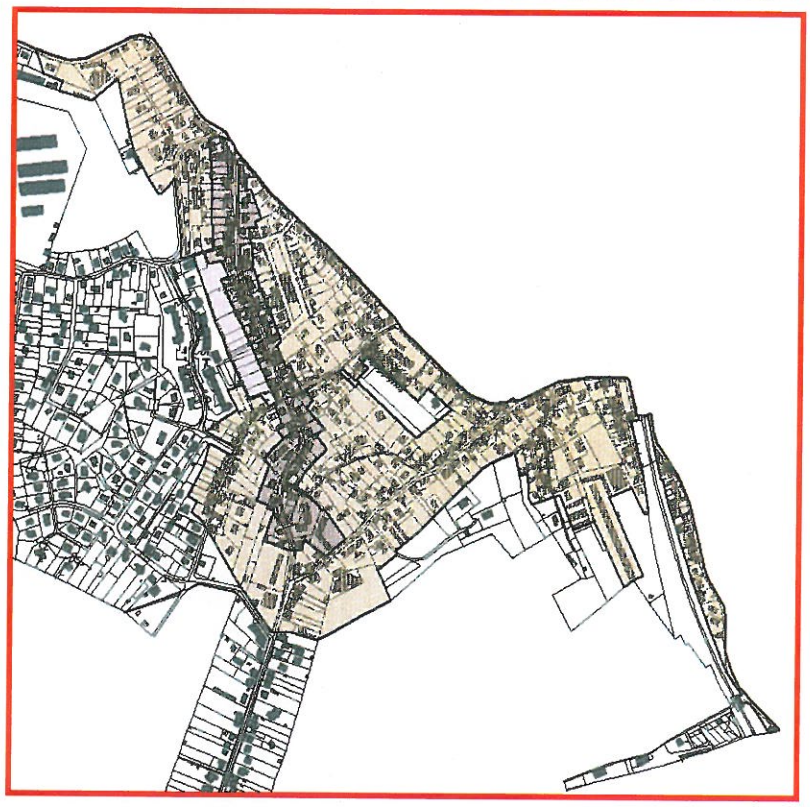
La forme urbaine est, elle aussi, variée avec la présence d'un habitat isolé à groupé.

Un sous-secteur UAa délimité en complément de la zone UA désigne un ensemble de jardins pour lequel le développement de l'urbanisation n'est pas autorisé compte-tenu du relief marqué et en vue de maintenir une continuité verte.

Au sein de l'enveloppe bâtie de la zone UA, peu de disponibilités foncières ont été identifiées d'autant plus que certaines sont limitées par le recul par rapport aux lisières boisées : il s'agit par conséquent dans cette partie de la commune de permettre l'évolution du bâti ainsi que la densification du tissu urbain à travers les prescriptions réglementaires qui ont été apportées. De plus, le règlement du PLU autorise la mixité des fonctions urbaines.

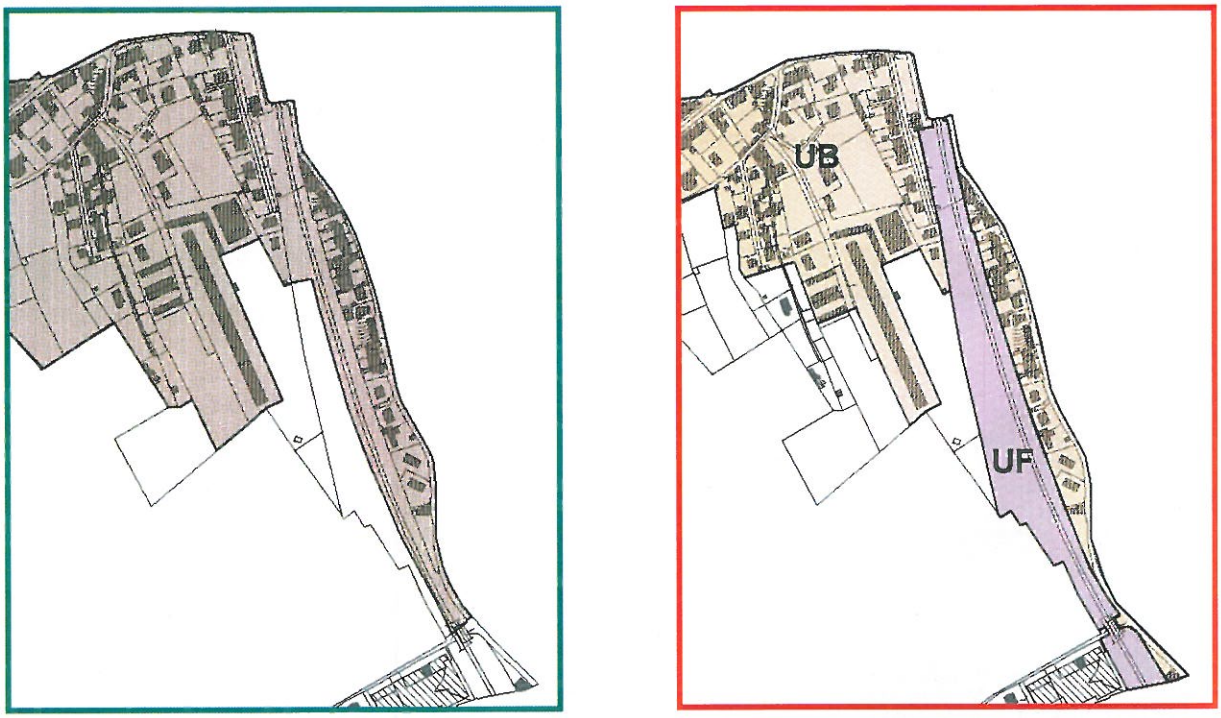
Les modifications du zonage apportées par rapport au POS





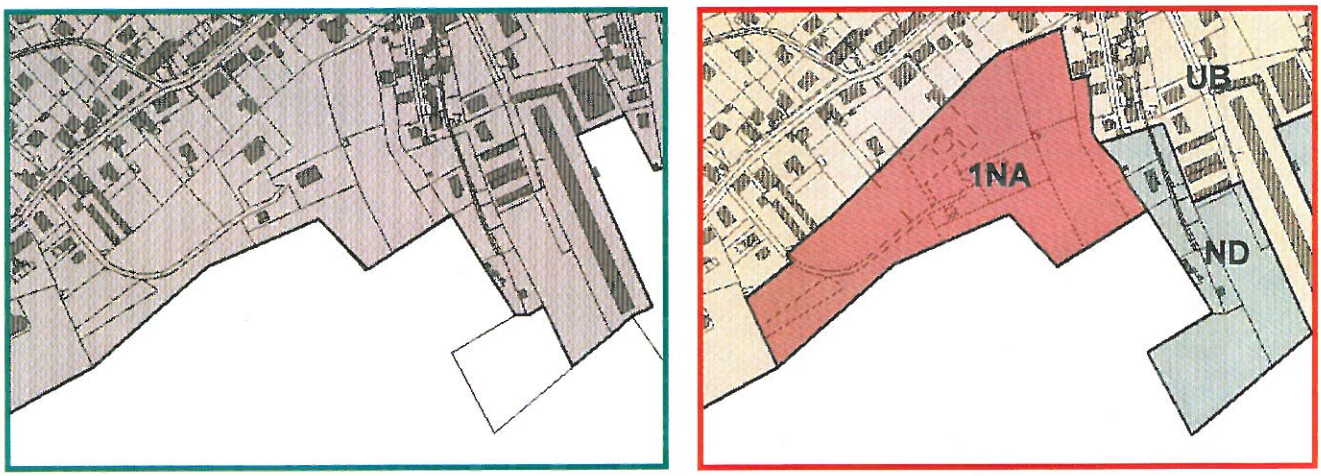
La zone UA englobe dans le PLU la zone UB du POS dans un objectif d'une recherche de densification mais aussi de simplification de la nomenclature dans le nouveau document d'urbanisme. Les encadrés ci-après détaillent l'ensemble des modifications qui ont été apportées pour délimitées la zone UA.

A noter que la zone UF du POS relative aux constructions et installations liées à l'activité ferroviaire a été intégrée à la zone UA dans une logique de mixité des fonctions urbaines. Le PLU ne doit plus délimiter de zones sur les emprises ferroviaires.



L'inclusion d'une partie de la zone UF du POS dans la zone UA du PLU

La zone UF délimitait l'emprise ferroviaire dans le POS. Dans une logique de mixité urbaine, la plus grande partie de l'emprise ferroviaire est intégrée à la zone UA qui autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. A noter que la frange ouest de la zone UF est intégrée à la zone N.

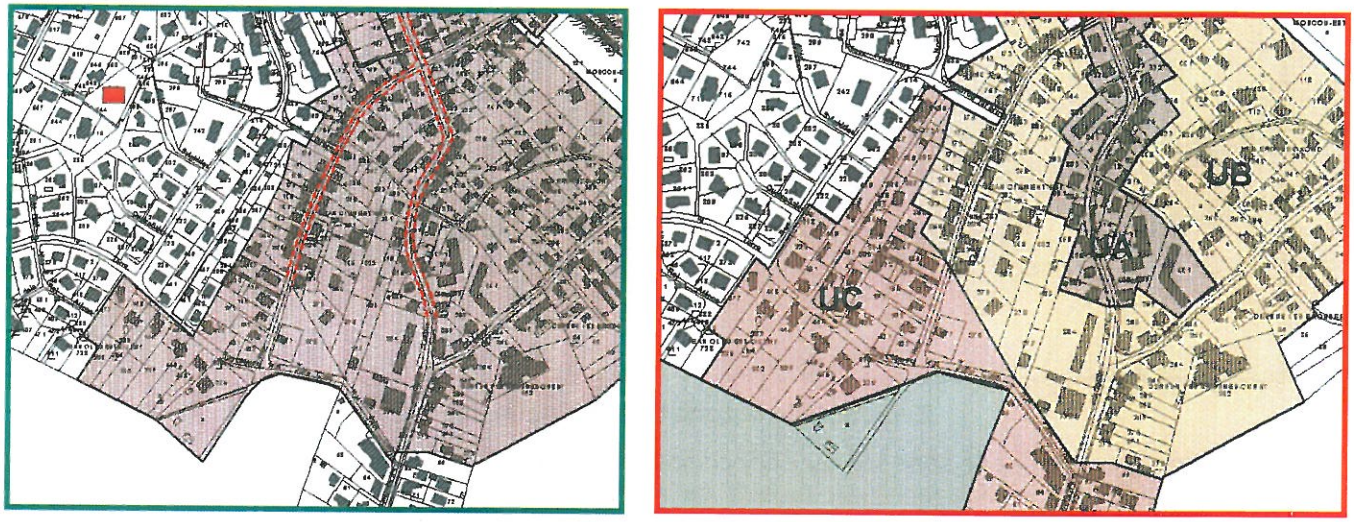


Evolution du secteur de Garde de Dieu

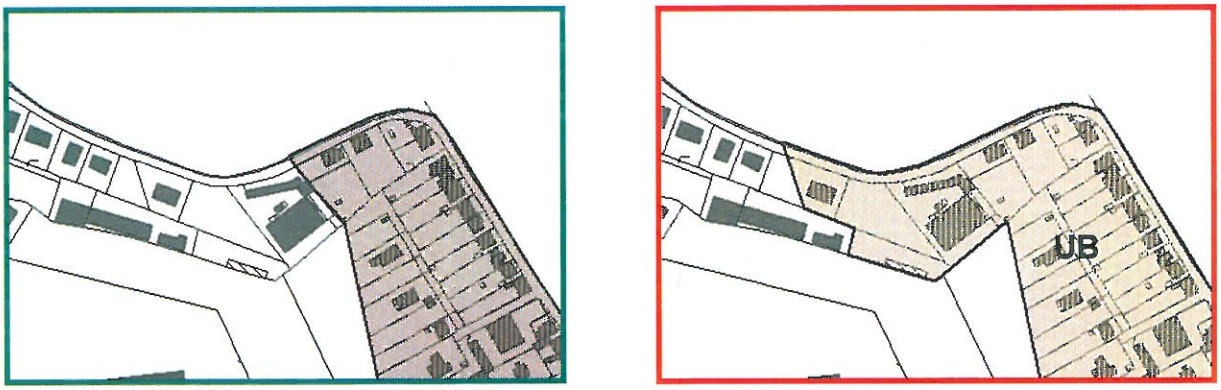
Le secteur de Garde de Dieu était classé en zone d'urbanisation future dans le POS. L'obligation de prendre en compte un retrait de 15 mètres par rapport aux lisières boisées situées dans la frange Sud ne permettait plus d'envisager l'urbanisation de ce secteur sous la forme d'une urbanisation d'ensemble. L'intégralité de cette zone 1NA est contenue dans la zone UA du PLU y compris les secteurs grevés par le recul de 15 mètres (en vert sur le schéma ci-contre).

Par ailleurs les constructions de la zone ND située rue de la forêt sont classées en zone UA qui correspond à une nomenclature adaptée au caractère urbain de ces constructions.



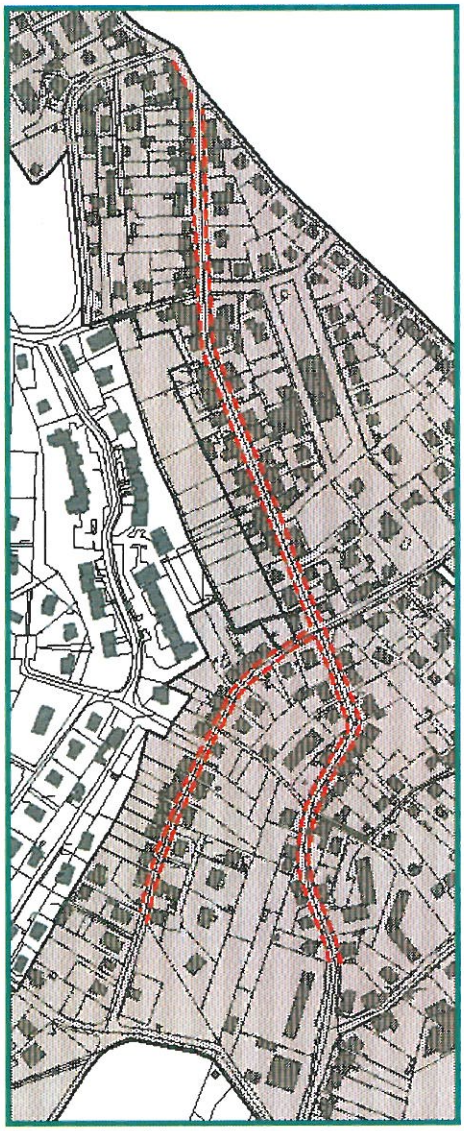


Intégration de la zone UC du POS à la zone UA



Evolution de la zone UA située rue des Forges

La frange nord-ouest de la zone UB du POS correspondant à une activité commerciale est extraite en vue de former une zone UX ayant pour objectif de maintenir cette vocation d'activité (industrie, artisanat, commerces) qui est peu présente sur le territoire de Chantraine.



Le document graphique et le règlement obligent la conservation des alignements qui animent les rues Jean Clément et Général Leclerc. Il s'agit de préserver des marqueurs urbains forts dans un secteur dont l'objectif est de maintenir ou d'autoriser le renforcement de la densité existante.



Les évolutions réglementaires de la zone UA

Le nouvel article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement s'y oppose. C'est pourquoi le règlement stipule explicitement que les dispositions s'appliquent après division foncière.

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupation du sol interdite	Sont interdits : En UA : ➢ Les activités artisanales non autorisées ➢ Les installations classées non autorisées ➢ Les activités industrielles ➢ Les dépôts de véhicules ➢ Les exhaussements et affouillements de sols ➢ Les carrières ➢ Les constructions agricoles nouvelles ➢ Les terrains de campings et de caravanage ➢ Les habitations légères de loisirs ➢ Les caravanes isolées En UAa : Toute utilisation ou occupation non autorisée.	**SONT INTERDITES :** Dans l'ensemble de la zone UA : • Les activités industrielles • Les dépôts de véhicules • Les carrières • Les constructions agricoles nouvelles • Les terrains de campings et de caravanage • Les habitations légères de loisirs • Les caravanes isolées Dans le secteur UAa : Toute utilisation ou occupation du sol non autorisée.	Les installations classées et les activités artisanales sont réglementées sous conditions. Elles ne sont donc pas incluses dans la liste des constructions interdites
Article 2 Occupation du sol admise	En UA les constructions de quelque nature que ce soit sous conditions : ➢ Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. ➢ Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entrainent aucune aggravation des risques et des nuisances. En UAa ne sont admises que les annexes aux constructions principales sous conditions : ➢ Si elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics.	**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :** Dans l'ensemble de la zone UA : • Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. • Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage. • Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées. • Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92. Dans le secteur UAa : • Les constructions à usage d'habitation sous réserve de défruitement de l'unité foncière du respect des articles UA3 et UA4. • Les constructions annexes à la construction principale dans la limite de 30 m² de SHON à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 36 Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.	Cet article vise à favoriser la diversité des fonctions urbaines. Des ajouts sont apportés sur les exhaussements et affouillements qui doivent être liés à des constructions autorisées, à la prise en compte des normes parasismiques PS92, ainsi qu'à la prise en compte des prescriptions acoustiques le long de la RD 36.

Article 3 Accès et voirie	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. ~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.~~ **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie **ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).** • Dans l'ensemble de la zone UA hormis dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres. • Dans le secteur UAa, les voies doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse **mesurant plus de 50 mètres** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres.
Article 4 Desserte par les réseaux	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public ou vers l'exutoire naturel. **AUTRES RESEAUX** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES** **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.** **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** **EAUX PLUVIALES** **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.**	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisé.

		AUTRES RESEAUX Les réseaux créés doivent être enterrés.	
Article 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. L'autorité compétente pourra imposer des prescriptions particulières concernant l'implantation et la hauteur des clôtures et des haies vives, afin d'assurer la sécurité sur la voie publique, notamment dans les carrefours, les virages et le long des voies étroites.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. **2 - CAS PARTICULIERS :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes est autorisée pour favoriser une utilisation optimisée de l'unité foncière notamment dans le cas de contiguïté entre les constructions (article 7). Le recul par rapport à la RD 36 vise à prendre en compte le trafic routier et la sécurité des accès aux unités foncières. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	~~Dans une profondeur maximale de 15 m~~ à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. ~~Au-delà de la bande des 15 m~~, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4m. La construction en limite de propriété est autorisée pour : - les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,5 m. les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives, dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Le long des rues Jean Clément et Général Leclerc délimitées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur une ou plusieurs limites latérales. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales. c. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite. d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Le seuil des 15 mètres par rapport aux voies est supprimé pour favoriser la diversité des implantations des constructions. L'implantation du bâti en limite séparative vise à permettre une implantation plus libre sur une unité foncière et en particulier de permettre l'implantation de construction contiguë dans un objectif de maîtrise de la déperdition linéique. L'implantation en ordre continu le long des rues repérées sur le document graphique vise à préserver la continuité urbaine existante. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation des équipements publics. L'implantation en contiguïté doit présenter une cohérence de volume avec la construction existante. Le retrait de 15 mètres par rapport aux lisières boisés vise à prendre en compte les préconisations du SCOT des Vosges Centrales.



Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, ➢ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	Néant.	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².	La règle s'applique après division foncière. L'emprise au sol est définie pour les constructions annexes à la construction principale.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder **12 m** à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage. **2 - CAS PARTICULIERS :** La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale, ➢ aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions, ➢ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques, ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est apporté une définition de la hauteur. La hauteur reste inchangée. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, l'intégration de nouvelle construction dans le bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	**Clôtures** Seront constituées soir par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,50 m, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.	**ASPECT** Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. **TOITURES** Tous les types de toitures sont autorisés. **CLOTURES** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants.



		clôture. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.	

Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. Nombre minimal d'emplacements et de stationnements : • immeubles à usage d'habitation ou assimilés = 1,5 emplacements par logement • immeuble à usage de bureaux, administration, professions libérales = 4 emplacements par 100 m² de SHON • immeubles comportant salles de réunion, de spectacles, de conférences = 1,5 emplacements pour 10 sièges • commerces > 50 m² de vente = 2 emplacements entre 50 et 200 m² de SHON et 2,5 emplacements pour 100 m² de SHON lorsque > 200 m² • établissements industriels et artisanaux = 2 emplacements pour 3 emplois créés. • Etablissement d'enseignements = 1 empl. par classe du 1er degré, 2 empl. par classe du deuxième degré. Ils devront comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes • Hôtels et restaurants = 7 empl. pour 10 chambres et 1 empl. pour 10 m² de restaurant.	**1 – GENERALITES :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :** Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum : • **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON. • **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON • **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON. • **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant. **3 - ADAPTATION DE LA REGLE** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.	Les dispositions de cet article sont reformulées à partir des constructions prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Depuis la réforme du permis de construire en 2007, il n'est plus possible de réglementer le stationnement à partir du nombre de logement. C'est pourquoi la réglementation est réalisée à partir de la SHON des constructions.

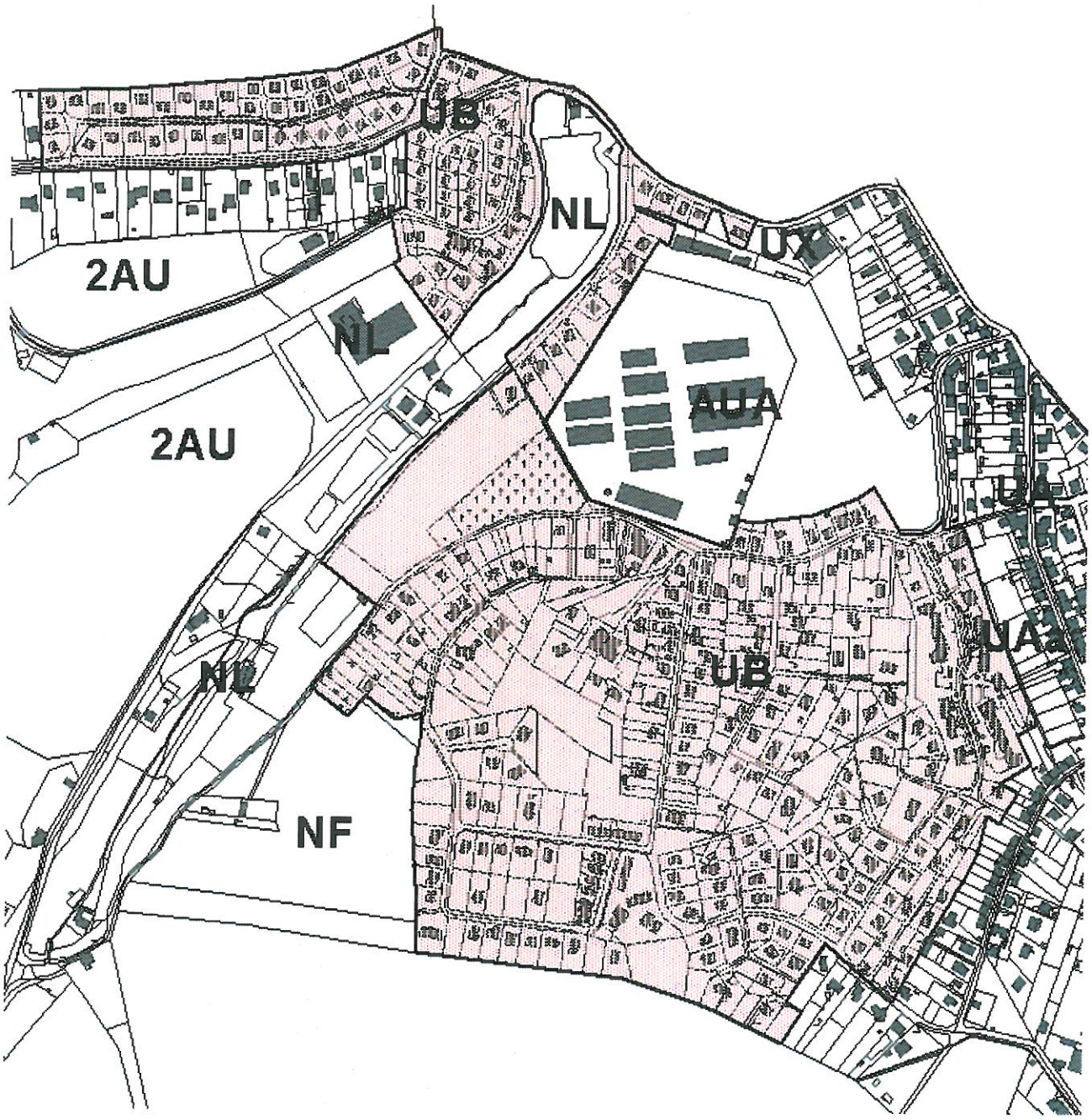
Article 13 Espaces libres	Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.	Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la superficie totale de la propriété.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse. Celui-ci est moins important en zone UA pour rechercher une plus permettre une densité plus affirmée.
Article 14 COS	Néant.	Non réglementé.	Le COS est supprimé : les règles de l'emprise au sol, du coefficient d'espace libre et de la hauteur permettent d'encadrer le gabarit des futures constructions.

5.2.1.2. La zone UB

Les principales caractéristiques de la zone UB et les principales modifications apportées par rapport au POS

La délimitation de la zone UB répond aux objectifs et principes suivants :

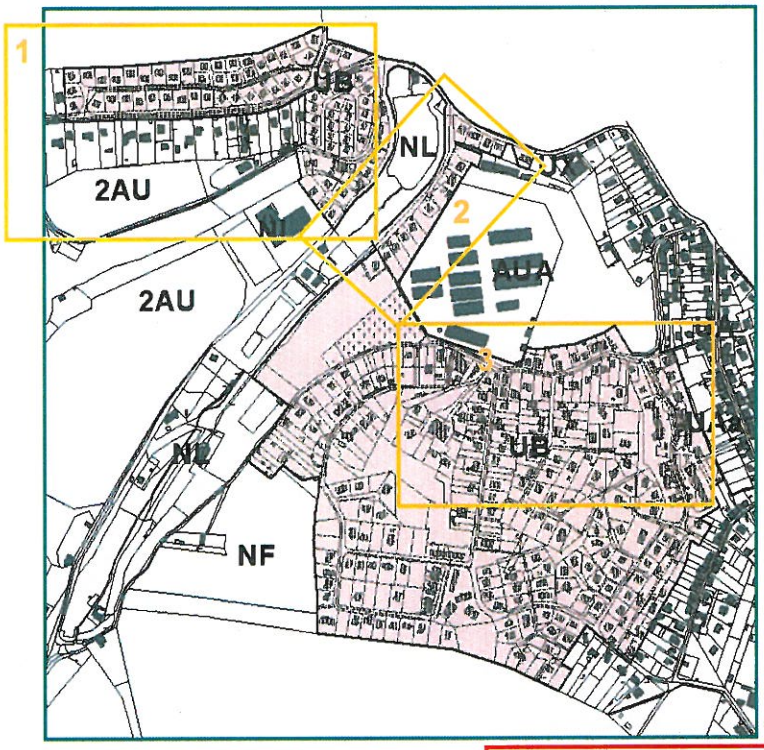
- La mise en cohérence et simplification du zonage par rapport au POS.
- L'intégration de la ZAC des Vergers.
- La préservation du Vallon d'Olima.
- L'optimisation des disponibilités foncières.

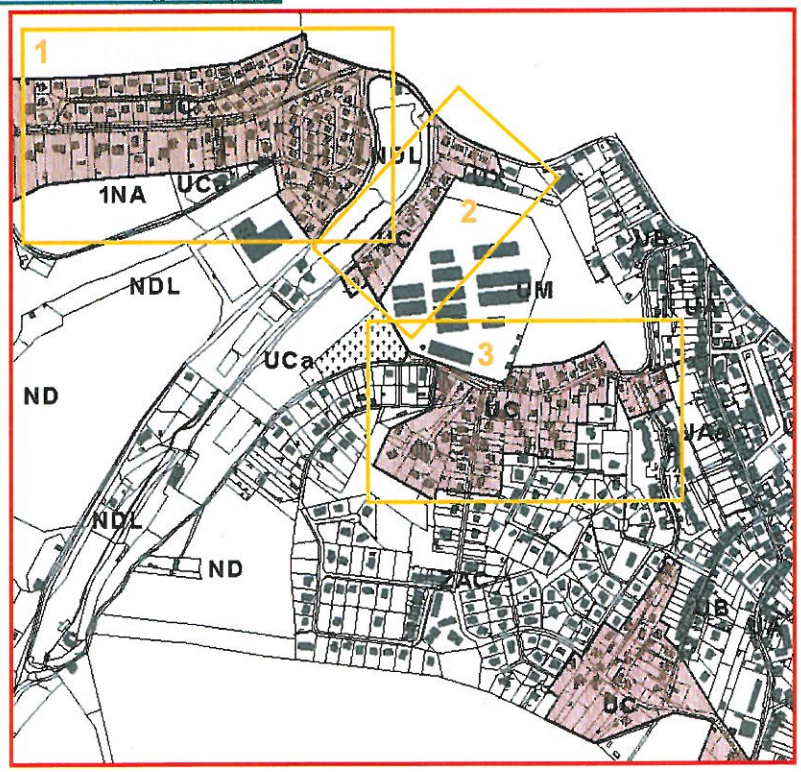


La mise en cohérence et simplification du zonage par rapport au POS

La zone UB correspond à une urbanisation plus récente intervenue sur la commune : elle englobe principalement les constructions des Vergers et de Plein soleil. La forme urbaine est peu diversifiée et le tissu urbain aéré est caractérisé par une implantation discontinue des constructions (retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives). Ce secteur à vocation principale d'habitat autorise une mixité urbaine. Les hauteurs des constructions sont le plus souvent moins élevées que dans la zone UA. Les disponibilités foncières étant peu nombreuses, l'évolution envisagée consiste à préserver ce tissu tout en permettant son évolution. La zone UB vise à conserver un tissu urbain aéré marqué par la présence marquée des espaces libres (végétation) à proximité des lisières boisées.

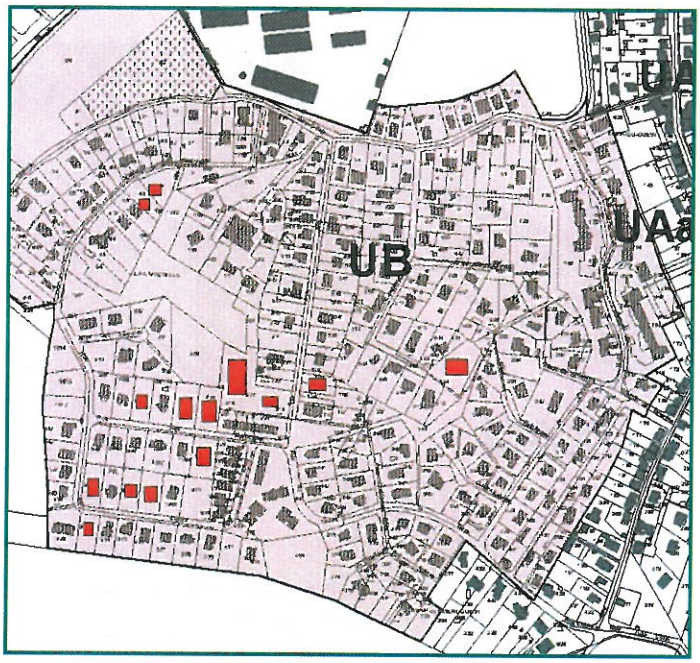
Dans une recherche de cohérence, plusieurs secteurs de la zone UC du POS ont été intégrés à la zone UB du PLU. Il s'agit des secteurs de Plein Soleil (1), de la rue de la Mare aux Fées (2) et le secteur situé au nord de la ZAC des Vergers (3).

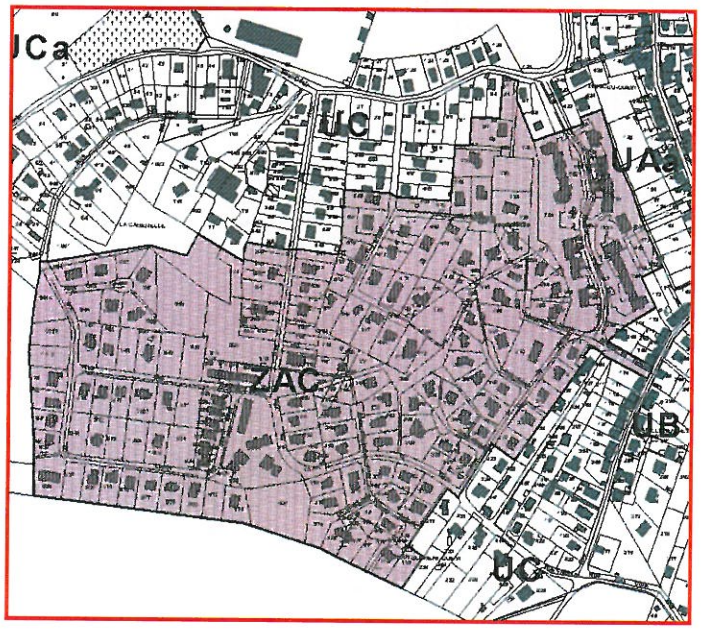




L'intégration de la ZAC des Vergers

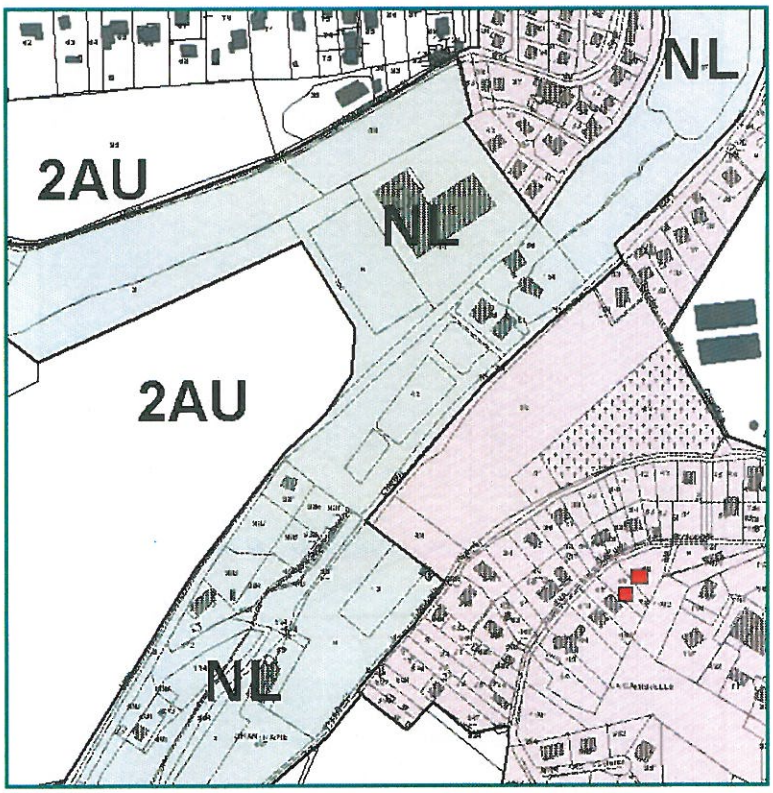
La ZAC des vergers a été urbanisée dans sa totalité. Le tissu urbain constitué à dominante d'habitat discontinu s'inscrit dans la vocation de la zone UB.

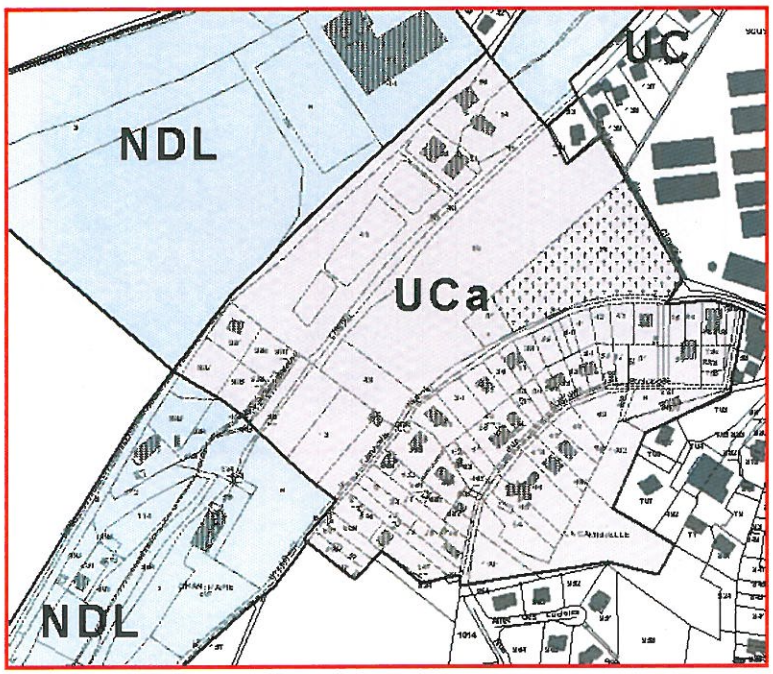




La préservation du Vallon d'Olima

Le secteur UCa du POS était délimité en partie sur le vallon d'Olima. Conformément aux orientations du PADD qui vise à préserver et mettre en valeur le vallon d'Olima, la partie ouest du secteur UCa a été intégré à la zone NL du PLU.

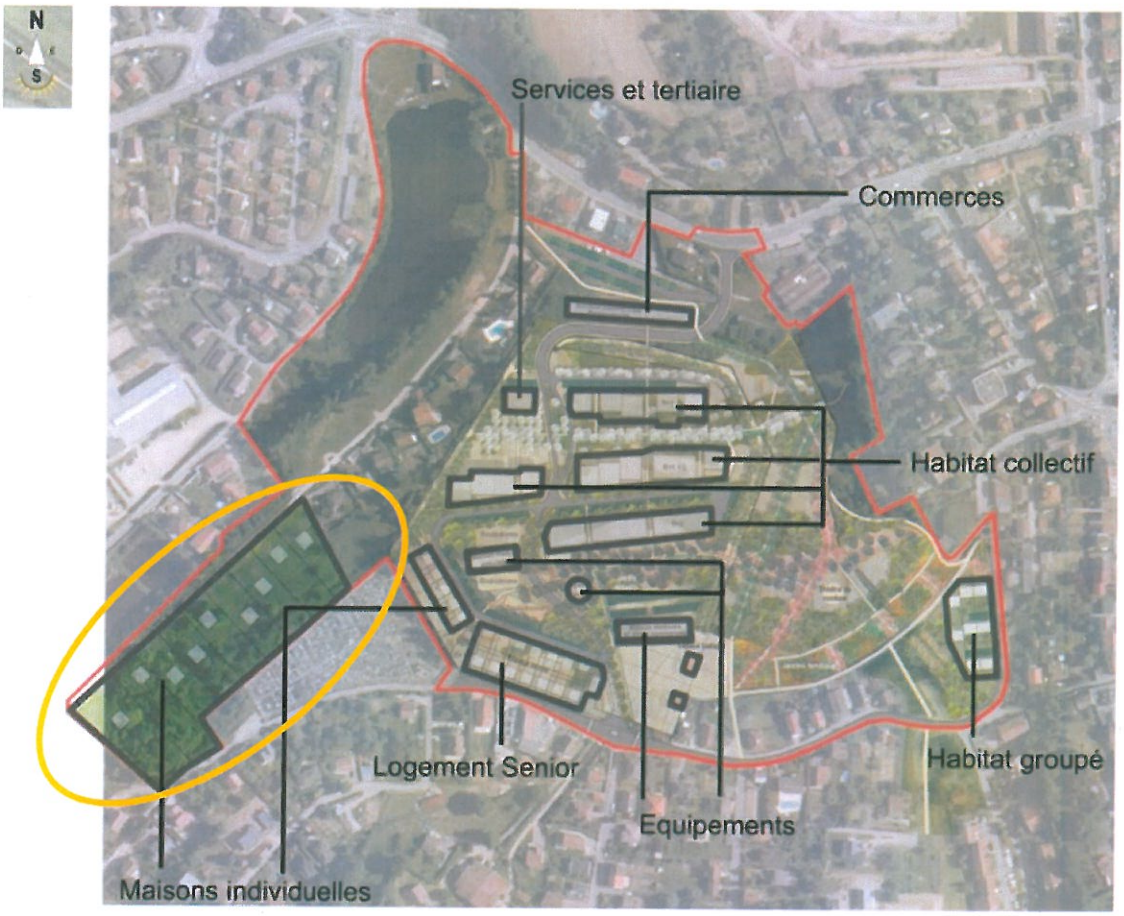




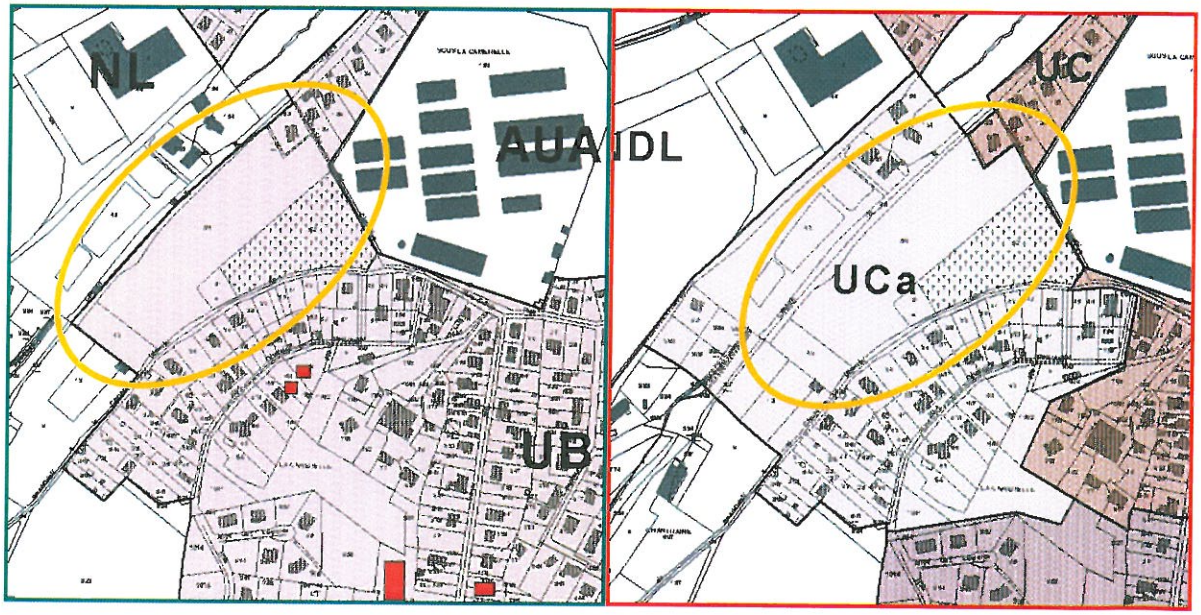
L'optimisation des disponibilités foncières

La disponibilité foncière la plus importante en terme de superficie est située en aval du cimetière de Chantraine. Ce tènement, anciennement classé en secteur UCa du POS, a été intégré au périmètre de la ZAC de l'Arsenal en vue d'optimiser l'urbanisation de cette disponibilité. Cette dernière est destinée à accueillir des constructions à dominante d'habitat. Le classement en zone UB vise à rechercher la création d'une forme urbaine qui s'intègre dans les tissus urbains existants.

Programmation urbaine de la ZAC de l'Arsenal



Source : URBAM Conseil





Les évolutions réglementaires de la zone UB

Le nouvel article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement s'y oppose. C'est pourquoi le règlement stipule explicitement que les dispositions s'appliquent après division foncière.

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupation du sol interdites	Sont interdits : ➢ Les activités artisanales non autorisées ➢ Les installations classées non autorisées ➢ Les dépôts de véhicules ➢ Les exhaussements et affouillements de sols ➢ Les constructions agricoles nouvelles ➢ Les terrains de campings et de caravanage ➢ Les caravanes isolées	**SONT INTERDITES :** • Les activités industrielles • Les dépôts de véhicules • Les carrières • Les constructions agricoles nouvelles • Les terrains de campings et de caravanage • Les habitations légères de loisirs • Les caravanes isolées	Les activités industrielles sont ajoutées aux interdictions. Les constructions artisanales et installations classées sont autorisées sous condition.
Article 2 Occupation du sol admises	Sont autorisées les constructions de quelque nature que ce soit sous conditions : ➢ Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. ➢ Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entrainent aucune aggravation	**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :** • Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. • Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage. • Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées. • Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 36 Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.	Cet article vise à favoriser la diversité des fonctions urbaines. Des ajouts sont apportés sur les exhaussements et affouillements qui doivent être liés à des constructions autorisés, à la prise en compte des normes parasismiques PS92, ainsi qu'à la prise en compte des prescriptions acoustiques le long de la RD 36.



Article 3 Accès et voirie	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. ~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.~~ Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 5 m avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie **ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir **être inférieure à 5 mètres**. Les voies automobiles se terminant en impasse **mesurant plus de 50 mètres** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres.
Article 4 Desserte par les réseaux	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public ou vers l'exutoire naturel. **AUTRES RESEAUX** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES** **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.** **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** **EAUX PLUVIALES** **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.** **AUTRES RESEAUX** Les réseaux créés doivent être enterrés.	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisés.



Article 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées suivant un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. **2 – CAS PARTICULIERS :** Le long de la RD 36, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes est autorisée pour favoriser une utilisation optimisée de l'unité foncière notamment dans le cas de contiguïté entre les constructions (article 7). Le recul par rapport à la RD 36 vise à prendre en compte le trafic routier et la sécurité des accès aux unités foncières. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance maximale est portée à 15 m à proximité des forêts soumises au régime forestier. Les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,5 m peuvent être implantées en limites séparatives.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales. c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite. d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation du bâti en limite séparative vise à permettre une implantation plus libre sur une unité foncière et en particulier de permettre l'implantation de construction contiguë dans un objectif de maîtrise de la déperdition linéique. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation des équipements publics. L'implantation en contiguïté doit présenter une cohérence de volume avec la construction existante. Le retrait de 15 mètres par rapport aux lisières boisés vise à prendre en compte les préconisations du SCOT des Vosges Centrales.



Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, ➢ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder **30%** de la superficie de la parcelle.	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².	Pas d'évolution. La règle s'applique après division foncière. L'emprise au sol est définie pour les constructions annexes à la construction principale.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur totale ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel. **Nombre de niveaux habitables : 3 (R+1+ combles)** En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente. **Le niveau bas des RDC ne devra pas être surélevé de plus de 0,60 m** du niveau du terrain naturel avant travaux.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage. **2 - CAS PARTICULIERS :** La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale, ➢ aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions, ➢ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques, ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est apporté une définition de la hauteur. Celle-ci est fixé à 12 mètres au lieu de 11 mètres dans le POS. Il n'est plus possible de réglementer la hauteur à partir des niveaux. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, l'intégration de nouvelle construction dans le bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.



Article 11 Aspect extérieur des constructions	**CLOTURES** Seront constituées soir par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,50 m, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.	**ASPECT** Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. **TOITURES** Tous les types de toitures sont autorisés. **CLOTURES** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants.
Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. Nombre minimal d'emplacements et de stationnements : ~~• immeubles à usage d'habitation ou assimilés = 1,5 emplacements par logement~~ • immeuble à usage de bureaux, administration, professions libérales = 4 emplacements par 100 m² de SHON ~~• immeubles comportant salles de réunion, de spectacles, de conférences = 1,5 emplacements pour 10 sièges~~ ~~• commerces > 50 m² de vente = 2 emplacements entre 50 et 200 m² de SHON et 2,5 emplacements pour 100 m² de SHON lorsque > 200 m²~~ ~~• établissements industriels et artisanaux = 2 emplacements pour 3 emplois créés.~~ ~~• Etablissement d'enseignements = 1 empl. par classe du 1er degré, 2 empl. par classe du deuxième degré. Ils devront comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes~~ ~~Hôtels et restaurants = 7 empl. pour 10 chambres et 1 empl. pour 10 m² de restaurant.~~	**1 – GENERALITES :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :** Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum : • **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON. • **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON • **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON. • **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant. **3 - ADAPTATION DE LA REGLE** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition	Les dispositions de cet article sont reformulées à partir des constructions prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Depuis la réforme du permis de construire en 2007, il n'est plus possible de réglementer le stationnement à partir du nombre de logement. C'est pourquoi la réglementation est réalisée à partir de la SHON des constructions.



		qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.	
Article 13 Espaces libres	Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse.
Article 14 COS	COS UC = 0,45 et COS UCa = 0,30	Non réglementé.	Le COS est supprimé : les règles de l'emprise au sol, du coefficient d'espace libre et de la hauteur permettent d'encadrer le gabarit des futures constructions.

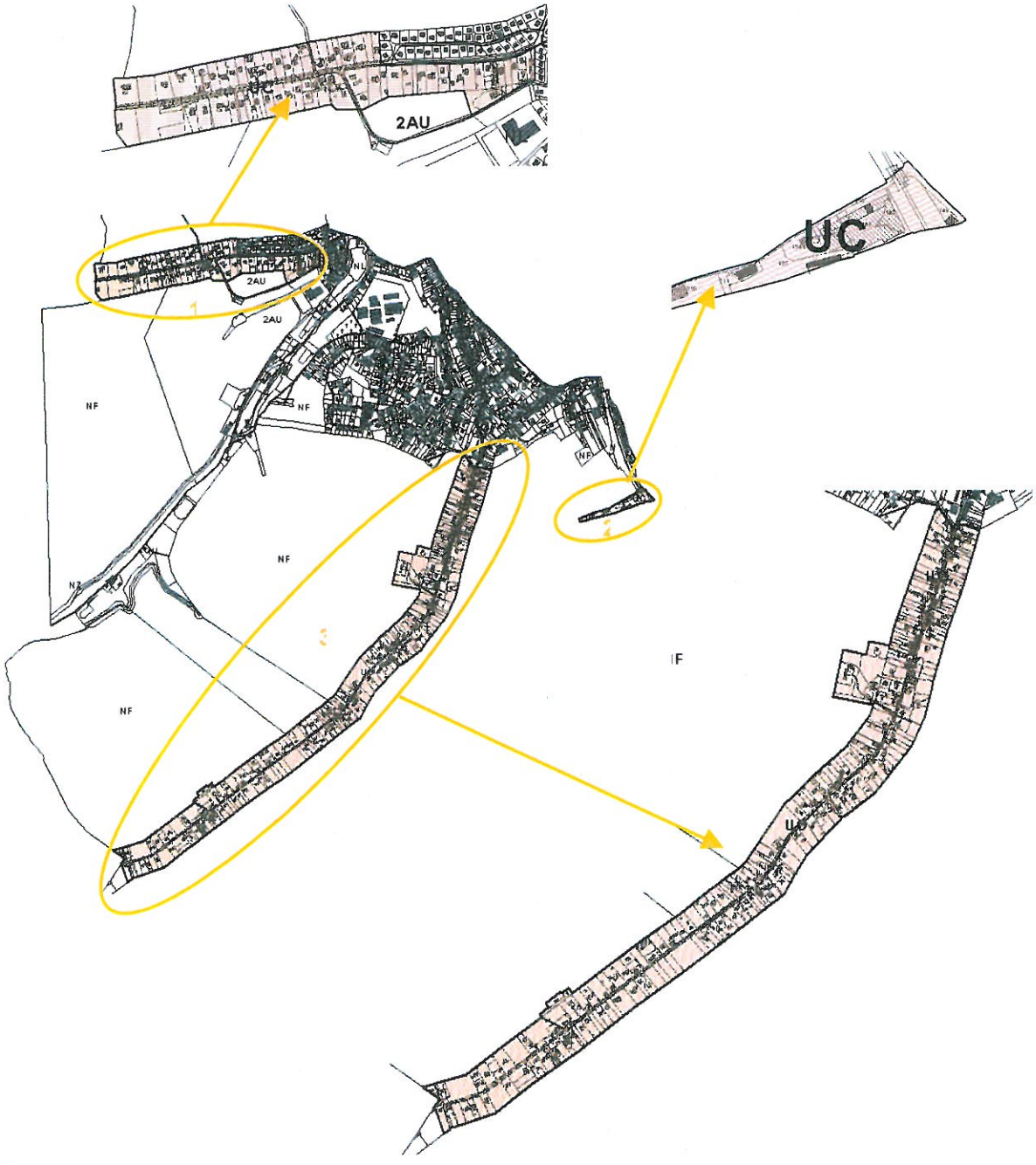
5.2.1.3. La zone UC

Les principales caractéristiques de la zone UC et les principales modifications apportées par rapport au POS

La zone UC correspond aux extensions linéaires qui se sont développées le long de la RD 36 – route des Forges (1) et de la RD 51 – rue du général Leclerc (2) et dans le vallon Saint-Antoine (3). Le tissu bâti, assez lâche, accueille des constructions à l'implantation le plus souvent discontinue avec un faible retrait par rapport aux voies.

La délimitation de la zone UC répond aux objectifs et principes suivants :

- La prise en compte du recul par rapport aux lisières boisées,
- La prise en compte des nuisances sonores générées par les flux de déplacements de la RD 36 et de la RD 51,
- Le maintien du tissu urbain existant,
- La simplification du zonage avec la suppression des secteurs UCa.



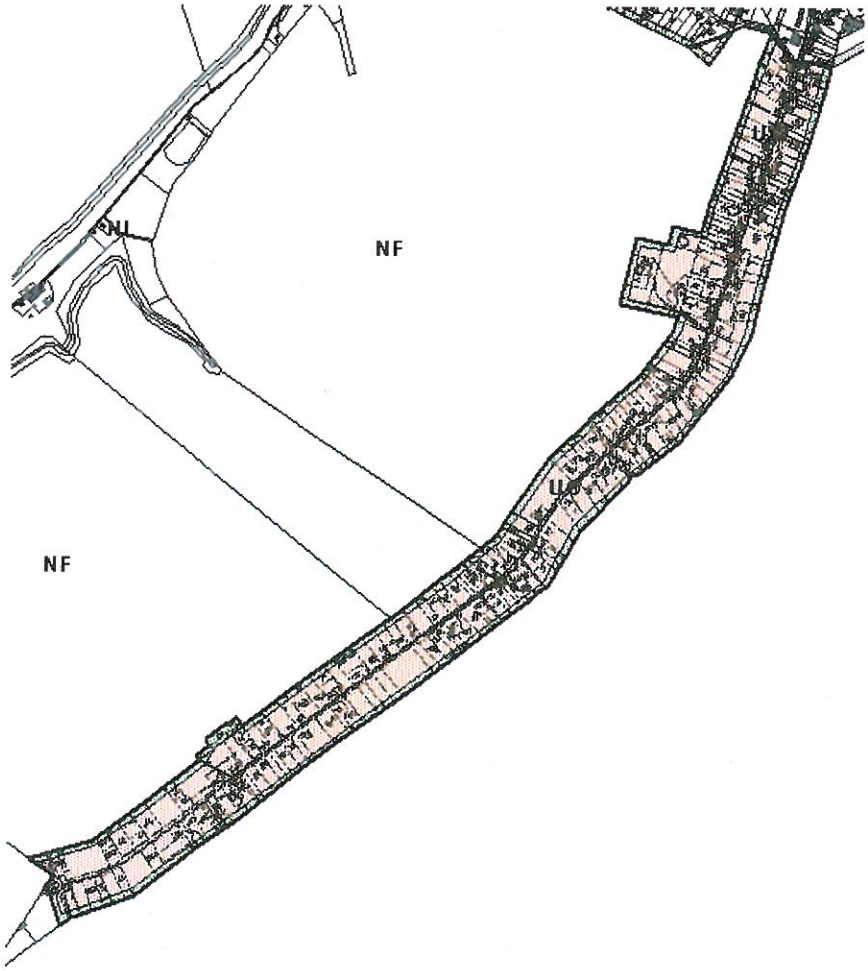
La prise en compte du recul par rapport aux lisières boisées

Ces secteurs sont bordés de part et d'autre par des espaces boisés, ce qui implique de prendre en compte des marges 15 mètres de recul par rapport aux lisières boisées conformément aux prescriptions du SCOT des Vosges Centrales.

Cette prise en compte, qui vise à assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des lisières boisées, impacte les disponibilités foncières existantes. Dans le vallon Saint-Antoine au profil très étroit et encerclé par les espaces boisés, le recul par rapport aux lisières couvre l'intégralité du secteur.



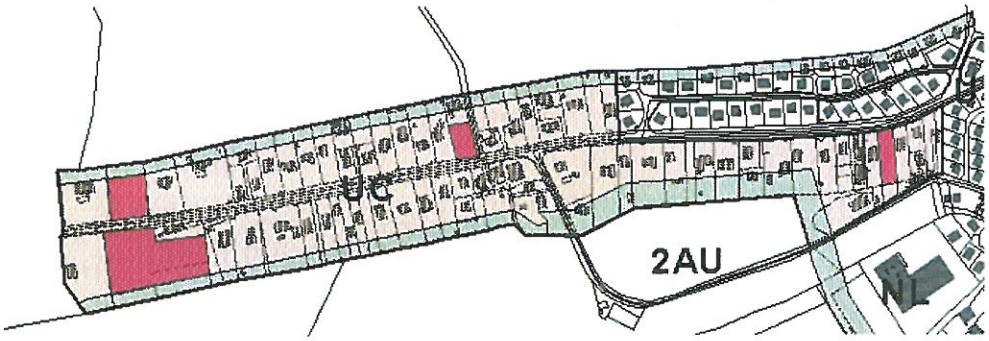
Rue des Forges



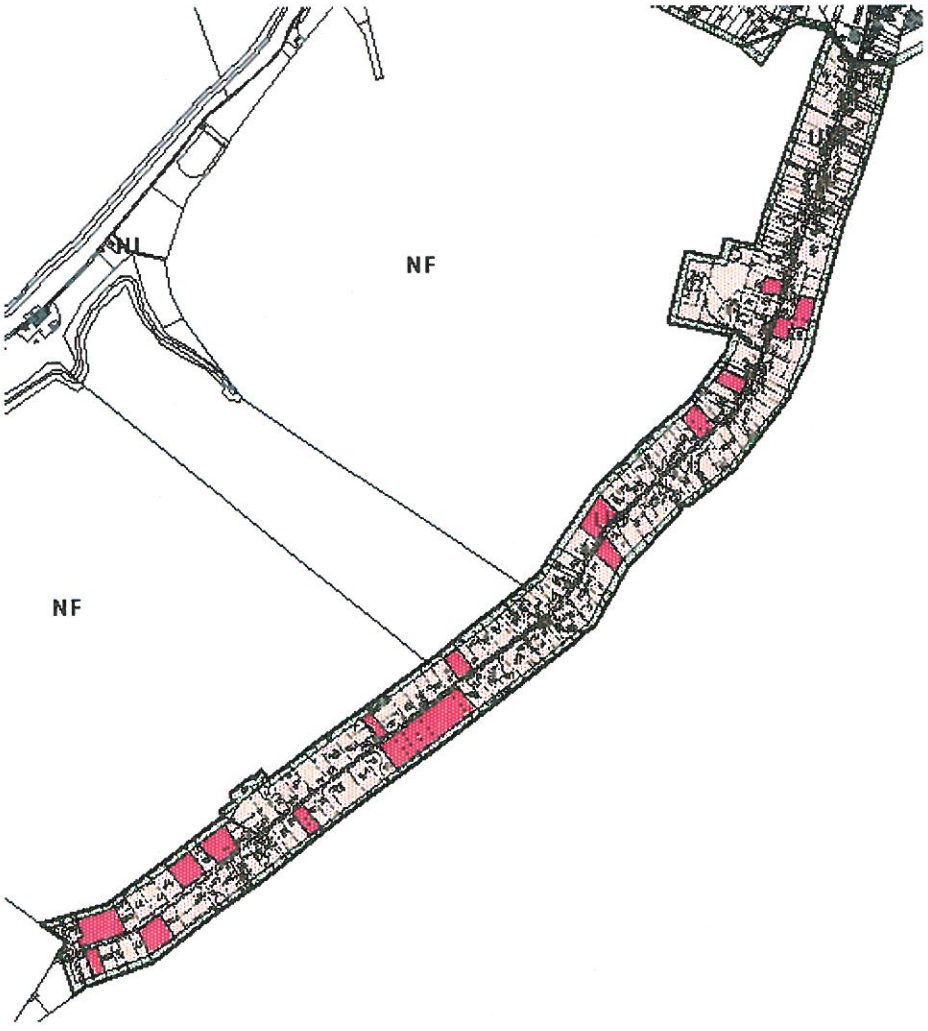
Rue du général de Gaulle

Le maintien du tissu urbain existant

La zone UC, de par sa situation excentrée par rapport au centre de Chantraine, vise à conserver la configuration du tissu urbain existant tout en permettant l'urbanisation des disponibilités foncières non impactées par le recul par rapport aux lisières boisées.



Les disponibilités foncières le long de la route des Forges

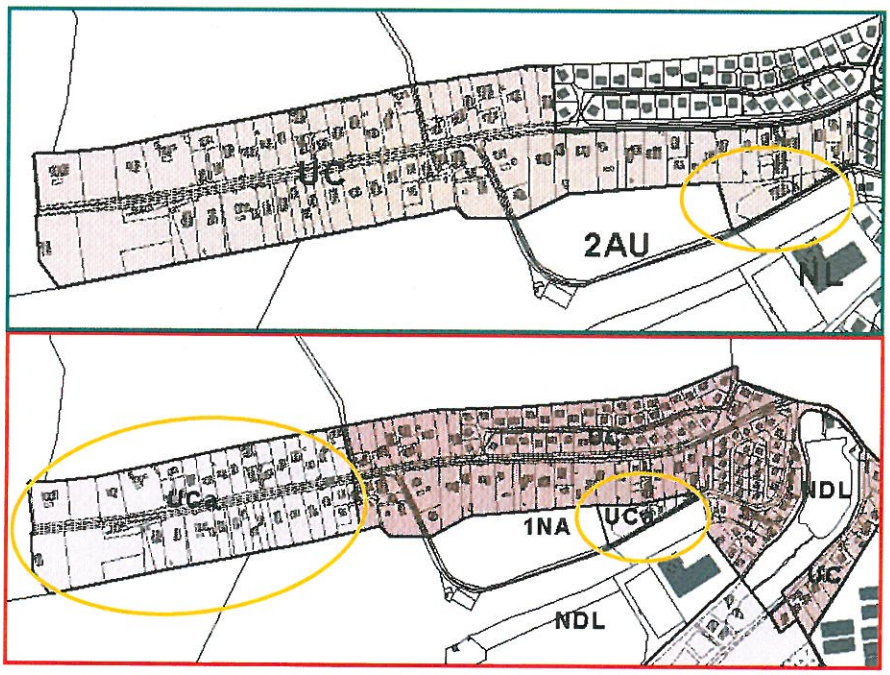


Les disponibilités le long de la rue du général de Gaulle

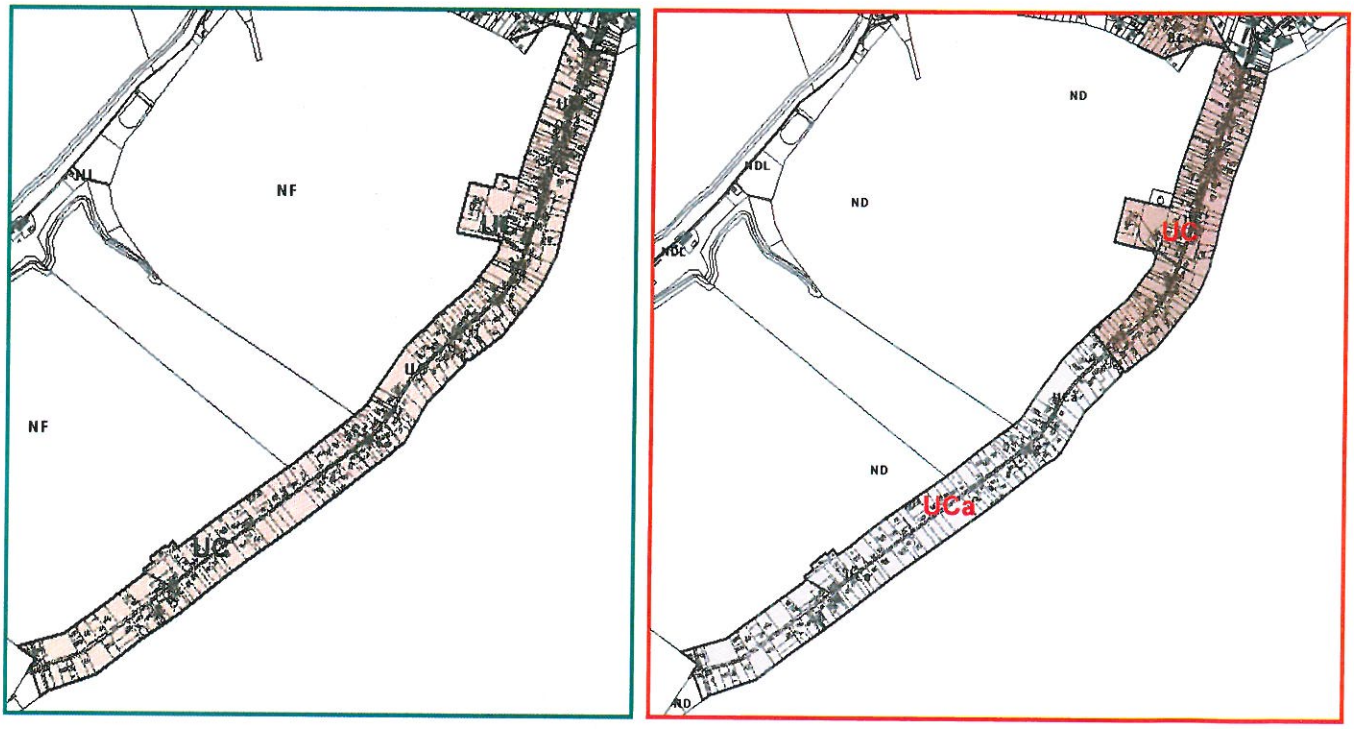
La recherche d'une plus grande cohérence au sein des espaces bâtis de la zone UC

Le secteur UCa était défini comme un secteur à la densité moins importante non desservi par le réseau public d'assainissement. Le zonage d'assainissement ayant été élaboré, le document graphique ne dissocie plus au sein de la zone UC en fonction de la présence ou non du réseau d'eaux usées. Le secteur UCa a donc été supprimé (1), ce qui permet de surcroit d'établir les mêmes droits pour l'ensemble de la zone UC.

Il est rappelé que les secteurs de Plein Soleil, de la Mare aux Fées et de la Camerelle classés UC dans le POS ont été intégrés à la zone UB du PLU.



Secteur de la route des Forges



Les principales évolutions réglementaires

Le nouvel article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement s'y oppose. C'est pourquoi le règlement stipule explicitement que les dispositions s'appliquent après division foncière.

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupation du sol interdites	Sont interdits : ➢ Les activités artisanales non autorisées ➢ Les installations classées non autorisées ➢ Les dépôts de véhicules ➢ Les exhaussements et affouillements de sols ➢ Les constructions agricoles nouvelles ➢ Les terrains de campings et de caravanage ➢ Les caravanes isolées	**SONT INTERDITES :** • Les activités industrielles • Les dépôts de véhicules • Les carrières • Les constructions agricoles nouvelles • Les terrains de campings et de caravanage • Les habitations légères de loisirs • Les caravanes isolées	Les activités industrielles sont ajoutées aux interdictions. Les constructions artisanales et installations classées sont autorisées sous condition.
Article 2 Occupation du sol admises	Sont autorisées les constructions de quelque nature que ce soit sous conditions : ➢ Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. ➢ Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entrainent aucune aggravation	**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :** • Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone. • Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et nuisances pour le voisinage. • Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées. • Les constructions autorisées à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 36 Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.	Cet article vise à favoriser la diversité des fonctions urbaines. Des ajouts sont apportés sur les exhaussements et affouillements qui doivent être liés à des constructions autorisés, à la prise en compte des normes parasismiques PS92, ainsi qu'à la prise en compte des prescriptions acoustiques le long de la RD 36.



Article 3 Accès et voirie	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. ~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.~~ Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 5 m avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie **ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir **être inférieure à 5 mètres**. Les voies automobiles se terminant en impasse **mesurant plus de 50 mètres** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres.



Article 4 Desserte par les réseaux	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public ou vers l'exutoire naturel. **AUTRES RESEAUX** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES** **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.** **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** **EAUX PLUVIALES** **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être proposés (puits filtrant ou noues filtrantes) et les surfaces des terrains doivent être utilisées pour favoriser l'infiltration des eaux. Les surfaces libres en contrebas des RD 51 et RD 36 devront également être modelées pour assurer l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement sur toute la parcelle de l'amont jusqu'à l'aval. Une coupe transversale du terrain aménagé doit être présentée avec le projet.** **AUTRES RESEAUX** Les réseaux créés doivent être enterrés.	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisés. Le règlement vise à obliger l'écoulement gravitaire de l'amont jusqu'à l'aval.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées suivant un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. Le long de la RD 36 et de la RD 51, les constructions doivent respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes est autorisée pour favoriser une utilisation optimisée de l'unité foncière notamment dans le cas de contiguïté entre les constructions (article 7). Le recul par rapport à la RD 36 et la RD 51 vise à prendre en compte le trafic routier et la sécurité des accès aux unités foncières. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs.



Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance maximale est portée à 15 m à proximité des forêts soumises au régime forestier. Les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,5 m peuvent être implantées en limites séparatives.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Par rapport au fond de l'unité foncière, les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales. c. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite. d. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation du bâti en limite séparative vise à permettre une implantation plus libre sur une unité foncière et en particulier de permettre l'implantation de construction contiguë dans un objectif de maîtrise de la déperdition linéique. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation des équipements publics. L'implantation en contiguïté doit présenter une cohérence de volume avec la construction existante. Le retrait de 15 mètres par rapport aux lisières boisés vise à prendre en compte les préconisations du SCOT des Vosges Centrales.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, ➢ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	~~L'emprise au sol ne peut excéder **30%** de la superficie de la parcelle.~~	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m².	Pas d'évolution. La règle s'applique après division foncière. L'emprise au sol est fixée pour les constructions annexes à la construction principale.



Article 10 Hauteur maximale des constructions	~~La hauteur totale ne peut excéder **11 mètres** au rapport au niveau du sol naturel.~~ **~~Nombre de niveaux habitables : 3 (R+1+ combles)~~** ~~En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.~~ **~~Le niveau bas des RDC ne devra pas être surélevé de plus de 0,60 m~~** ~~du niveau du terrain naturel avant travaux.~~	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage. **2 - CAS PARTICULIERS :** La hauteur totale des annexes est fixée à 3,5 mètres. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale, ➢ aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions, ➢ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques, ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est apporté une définition de la hauteur. Celle-ci est fixée à 12 mètres au lieu de 11 mètres dans le POS. Il n'est plus possible de réglementer la hauteur à partir des niveaux. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, l'intégration de nouvelle construction dans le bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	**CLOTURES** Seront constituées soir par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,50 m, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.	**ASPECT** Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. **TOITURES** Tous les types de toitures sont autorisés. **CLOTURES** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants.



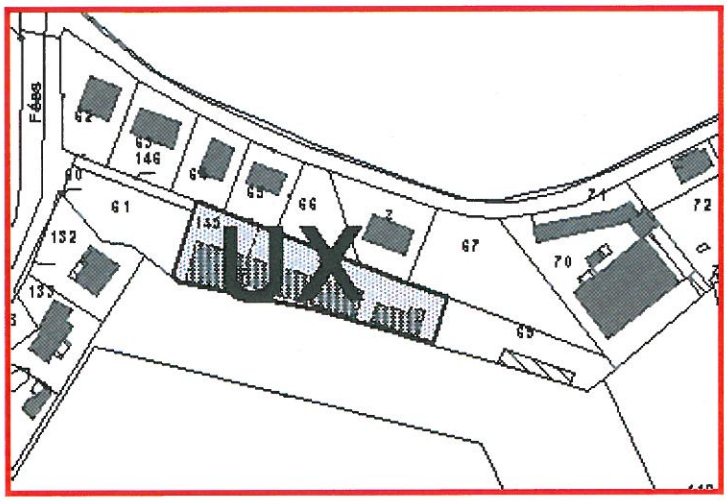
Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. Nombre minimal d'emplacements et de stationnements : ~~• immeubles à usage d'habitation ou assimilés = 1,5 emplacements par logement~~ • immeuble à usage de bureaux, administration, professions libérales = 4 emplacements par 100 m² de SHON ~~• immeubles comportant salles de réunion, de spectacles, de conférences = 1,5 emplacements pour 10 sièges~~ ~~• commerces > 50 m² de vente = 2 emplacements entre 50 et 200 m² de SHON et 2,5 emplacements pour 100 m² de SHON lorsque > 200 m²~~ ~~• établissements industriels et artisanaux = 2 emplacements pour 3 emplois créés.~~ ~~• Etablissement d'enseignements = 1 empl. par classe du 1er degré, 2 empl. par classe du deuxième degré. Ils devront comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes~~ ~~Hôtels et restaurants = 7 empl. pour 10 chambres et 1 empl. pour 10 m² de restaurant.~~	**1 – GENERALITES :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement desserte comprise. **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :** Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum : • **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON. • **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m² de SHON • **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON. • **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant. **3 - ADAPTATION DE LA REGLE** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.	Les dispositions de cet article sont reformulées à partir des constructions prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Depuis la réforme du permis de construire en 2007, il n'est plus possible de réglementer le stationnement à partir du nombre de logement. C'est pourquoi la réglementation est réalisée à partir de la SHON des constructions.
Article 13 Espaces libres	Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse.

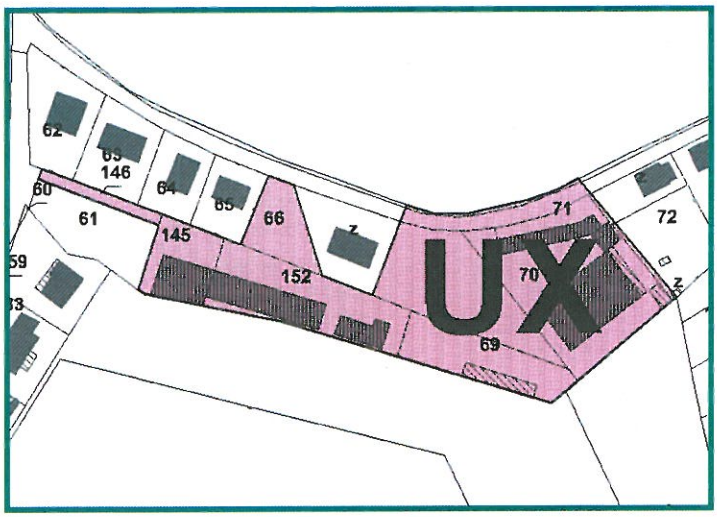
Article 14 COS	~~COS UC = 0,45 et COS UCa = 0,30~~	Non réglementé.	Le COS est supprimé : les règles de l'emprise au sol, du coefficient d'espace libre et de la hauteur permettent d'encadrer le gabarit des futures constructions.

5.2.1.4. La zone UX

La zone UX est une zone à vocation d'activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles. Le PLU affirme davantage la vocation d'activité en élargissant la zone par rapport au POS afin d'intégrer les activités existantes.

Cette zone UX est à mettre en relation avec le projet urbain de l'Arsenal et la zone AUA située plus au sud. Son attractivité est en effet renforcée par la réalisation de ce futur quartier. Elle intègre par ailleurs le futur accès à la zone AUA.







ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupation du sol interdite	~~Est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol non autorisé.~~	**SONT INTERDITES :** • Les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone, • Les exploitations agricoles, • Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions, • Les dépôts et stockage de toute nature • L'ouverture et l'exploitation de carrière	En zone urbaine, il est obligatoire de définir les occupations du sol interdites. Les interdictions visent à assurer une vocation d'activités à la zone UX. Ainsi les habitations sont autorisées si elles sont liées à une activité présente dans la zone.
Article 2 Occupation du sol admise	~~Sont admises :~~ ~~➢ L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments~~ ~~➢ La reconstruction après sinistre~~ ~~➢ Les ouvrages techniques nécessaires au service public~~ ~~➢ Les constructions à usage de commerces, d'artisanat ou d'industrie peu nuisant / de sport ou de loisirs / de gites, d'établissement hôtelier ou de restauration / d'habitations sous conditions~~ ~~➢ Les installations classées sous conditions.~~ Sont admises sous conditions : ➢ les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où des dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances. ➢ Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entrainent aucune aggravation des risques et des nuisances. ➢ Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements de la zone.	**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :** • Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92. • Les aménagements travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage. • Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 36 Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.	L'article 2 ne doit définir que les activités autorisées sous conditions. Les conditions particulières sont liées au respect des normes parasismiques des constructions autorisées. Celles-ci visent aussi l'évolution des installations classées et les constructions à usage d'habitation. Un ajout est apporté concernant la prise en compte des prescriptions acoustiques le long de la RD 36.
Article 3 Accès et voirie	**Accès** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique. **Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 5 m avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.**	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4% sur une longueur minimale de 6 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique. Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie **ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).**	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres.



	Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir **être inférieure à 5 mètres**. Les voies automobiles se terminant en impasse **mesurant plus de 50 mètres** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	
Article 4 Desserte par les réseaux	**Alimentation en eau potable** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **Eaux usées et eaux pluviales** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. **Les eaux industrielles doivent être rendue compatibles par prétraitement avec le réseau public.** Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public. **En cas de risque de pollution, les eaux de ruissellement doivent être rendues compatibles par prétraitement.** **Autres réseaux** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. EAUX USEES **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.** **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** EAUX PLUVIALES **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.** AUTRES RESEAUX Les réseaux créés doivent être enterrés.	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisés.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Néant.	Non réglementé.	Pas d'évolution.



Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines, soit suivant un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement des voies. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines existantes, soit en suivant un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation à l'alignement est autorisée pour favoriser une utilisation optimisée de l'unité foncière. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs et l'évolution des constructions existantes.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants. **2 - CAS PARTICULIERS :** a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli. b. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite. c. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation des équipements publics..

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, ➢ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	Néant.	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	~~Néant.~~	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus. Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale, ➢ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est apporté une définition de la hauteur. Celle-ci est fixée à 12 mètres au faîtage. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant, l'intégration de nouvelle construction dans le bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	~~Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.~~	**ASPECT** Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. **TOITURES** Tous les types de toitures sont autorisés. **CLOTURES** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants. Des ajouts sont introduits concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures.

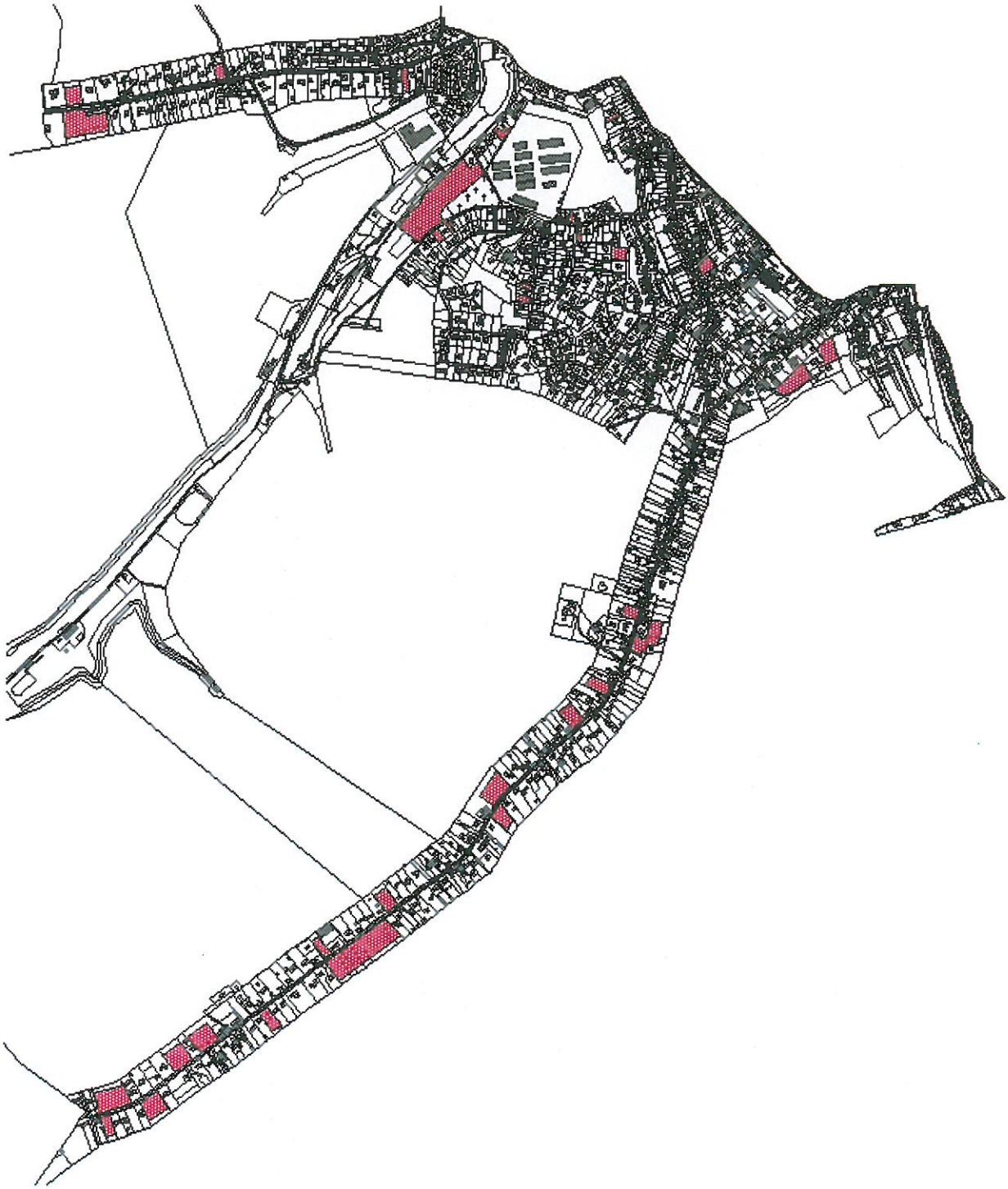


Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. Nombre minimal d'emplacements et de stationnements : • immeubles à usage d'habitation ou assimilés = ~~1,5 emplacements par logement~~ • immeuble à usage de bureaux, ~~administration, professions libérales~~ = 4 emplacements par 100 m² de SHON • ~~immeubles comportant salles de réunion, de spectacles, de conférences = 1,5 emplacements pour 10 sièges~~ • ~~commerces > 50 m² de vente = 2 emplacements entre 50 et 200 m² de SHON et 2,5 emplacements pour 100 m² de SHON lorsque > 200 m²~~ • établissements industriels et artisanaux = ~~2 emplacements pour 3 emplois créés.~~ • ~~Etablissement d'enseignements = 1 empl. par classe du 1er degré, 2 empl. par classe du deuxième degré. Ils devront comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes~~ • ~~Hôtels et restaurants = 7 empl. pour 10 chambres et 1 empl. pour 10 m² de restaurant.~~	**1 – GENERALITES :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise. **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :** Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum : • **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de SHON, • **Pour les constructions à usage de bureaux** : 4 emplacements par 100 m² de SHON, • **Pour les constructions à usage de commerce** : ➢ pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50m² : 1 place de stationnement. ➢ pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de SHON : 2 emplacements par tranche de 100 m² de SHON, ➢ pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de SHON : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de SHON, • **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat** : 2 emplacements par tanche de 100 m² de SHON. **3 - ADAPTATION DE LA REGLE** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.	Les dispositions de cet article sont reformulées à partir des constructions prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Depuis la réforme du permis de construire en 2007, il n'est plus possible de réglementer le stationnement à partir du nombre de logement. C'est pourquoi la réglementation est réalisée à partir de la SHON des constructions à usage d'habitation.

Article 13 Espaces libres	Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus. Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.	Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15% minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbre à raison d'un arbre d'essences locales par tanche de 30 m². Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse. Les aires de stationnement doivent être plantées pour assurer une qualité paysagère des espaces libres de construction.
Article 14 COS	Néant.	Non réglementé.	Pas d'évolution.

5.2.1.5. Bilan des dents creuses en zones urbaines

Localisation des dents creuses en prenant en compte un recul de 15 mètres par rapport aux lisières boisées



Superficie des dents creuses	Recevabilité en logement des zones urbaines
9,97 ha	**60**

Le potentiel de logements des dents creuses doit être considéré comme une estimation théorique : ce calcul ne prend pas en compte le phénomène de rétention foncière qui s'applique en zone urbaine (fixée à 0,3 dans l'estimation des besoins fonciers).

5.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Localisation des sites d'urbanisation future dans le PLU



Les sites d'urbanisation future sont constitués par :

- La zone AUA « Parc de l'Arsenal »
- La zone AUB « Moscou »
- La zone 2AU « Vieux Moulin »
- La zone 2AU « Centre équestre »

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est définie par un échéancier prévisionnel. Deux niveaux de priorités permettent de planifier à échéance 2025 le développement urbain de Chantraine.

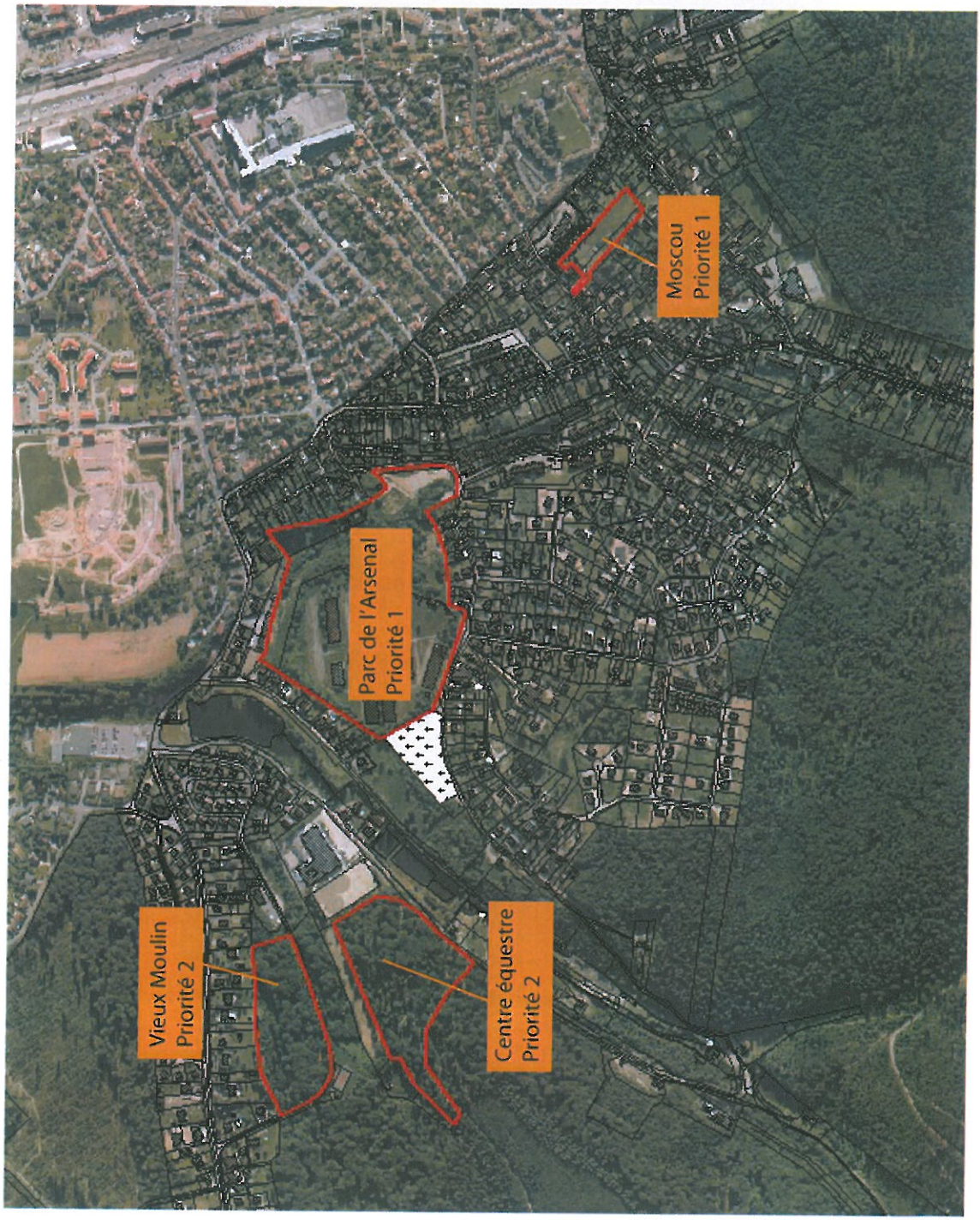
La priorité 1 s'applique à la zone AUA (Parc de l'Arsenal) et à la zone AUB (Moscou).

La priorité 2 s'applique aux zones 2AU (Vieux Moulin et Centre équestre).

Les extensions urbaines (secteur de « Vieux Moulin » et de « Centre équestre »), d'une superficie limitée à 6 ha répondent à un objectif de développement urbain tout en préservant la couronne forestière spinalienne. Elles permettront à long terme (échéance 15 ans) de répondre aux besoins résiduels en logement une fois l'urbanisation achevée du parc de l'Arsenal. Ces extensions, prévue en deuxième phase du développement à échéance 2025 ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière qui pourrait grever ce potentiel d'urbanisation.

Ainsi l'urbanisation des secteurs en priorité 2 interviendra une fois réalisée l'urbanisation des zones AUA et AUB. Cet échéancier permettra à la commune de maîtriser le développement urbain et de préserver une adéquation des réseaux et des équipements avec l'urbanisation future.

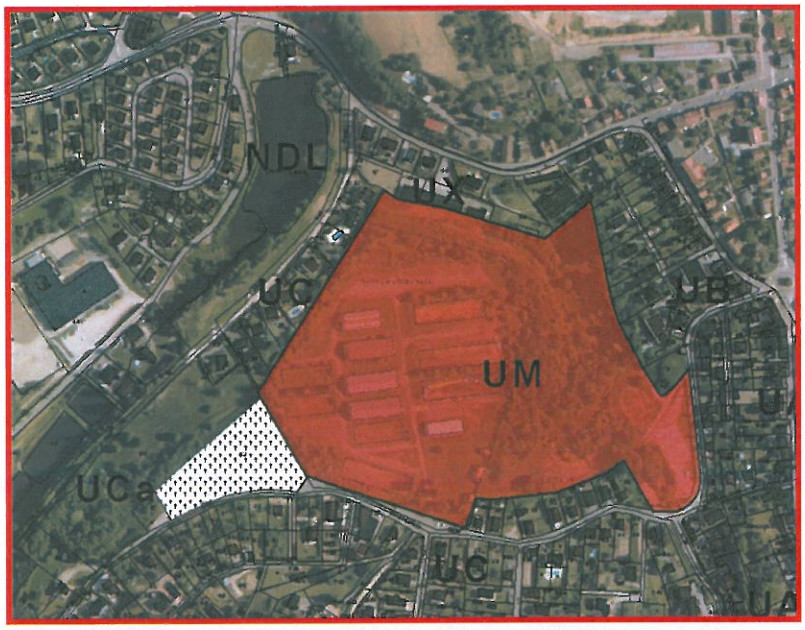
Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

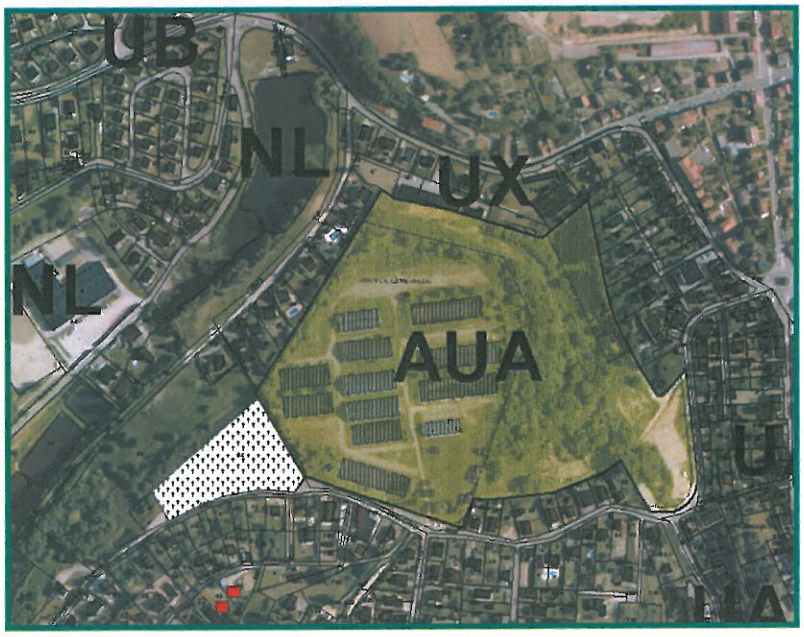


5.2.2.1. La zone AUA

La zone AUA a été délimitée sur l'emprise de l'ancien site militaire de l'Arsenal : cette zone s'inscrit dans projet à court terme de renouvellement urbain destiné à accueillir l'essentiel de l'urbanisation pour les années à venir.

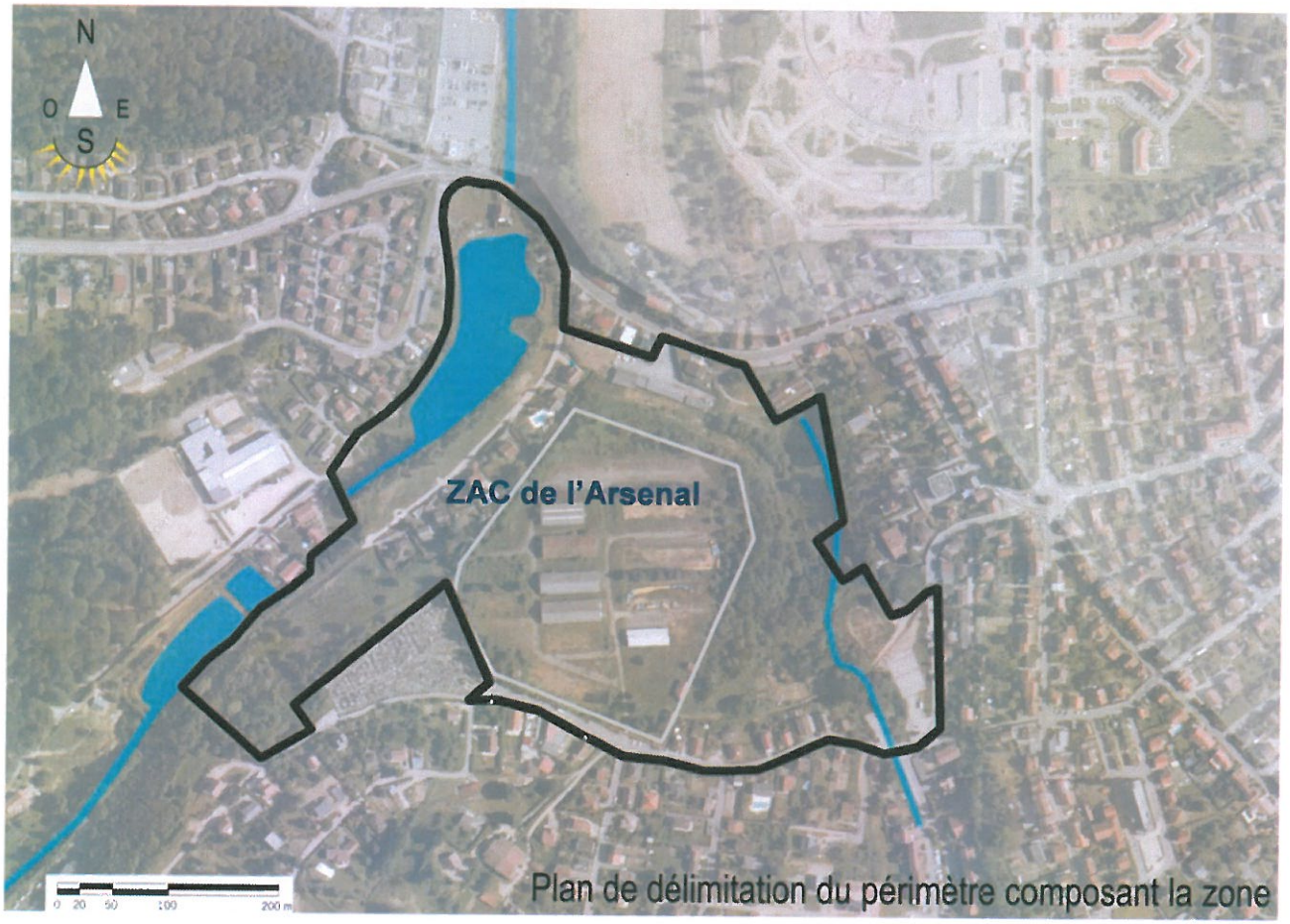
Classée dans le POS en zone UM (zone urbaine correspondant au domaine militaire), la délimitation en zone AUA dans le PLU vise à assurer une organisation cohérente de l'urbanisation de ce secteur d'une superficie de 9,4 ha qui dispose d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie.





A cet effet, une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) dite « du Parc de l'Arsenal » est menée par la commune de Chantraine pour concevoir de façon transversale le projet urbain de ce secteur dont le périmètre s'étend au-delà des limites de la zone AUA.

Périmètre de la ZAC du Parc de l'Arsenal



Source : URBAM Conseil

A travers cette procédure de ZAC, les réflexions ont abouti à la définition d'un projet urbain précis. Les principales orientations du projet urbain de l'Arsenal sont définies dans le cadre du dossier de création de la ZAC et abordent les problématiques liées :

- à la création de voiries et d'une trame de cheminements doux,
- à l'aménagement de l'espace public,
- à la définition d'une programmation urbaine précise,
- à l'aménagement paysager des espaces libres,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la maîtrise de l'énergie.

Les orientations formulées par le dossier de création de la ZAC du Parc de l'Arsenal



Source : URBAM Conseil

Voirie et liaisons douces

La desserte routière interne de l'Arsenal sera organisée à partir du prolongement de la rue Victor Hugo : cet axe (en rouge) constituera l'artère principale d'irrigation de ce futur quartier et se raccordera au niveau de la rue Varroy par l'aménagement d'un carrefour permettant de sécuriser cet accès pour les différents usagers (véhicules, piétons, cycles…).

Un deuxième accès, au nord du secteur, sera réalisé depuis la rue des Forges. Les deux accès constitués permettront de relier le futur quartier aux tissus bâtis existants. Le tracé du nouvel axe primaire constitué ne présentera pas de perspective directe depuis la rue Victor Hugo jusqu'à la rue des Forges.

A partir de l'axe primaire, les voiries secondaires (en orange) assureront la desserte interne du quartier et se termineront en cul-de-sac dans un objectif de contenir les flux de déplacements aux usagers internes du quartier.

Enfin, les cheminements devront constitués une trame irriguant l'ensemble du secteur, y compris la frange Est prévue en espace de parc public. Des continuités des cheminements doux devront être réalisées le long de la rue Varroy ainsi qu'en direction de la rue de la mare aux fées.

La trame viaire et des cheminements doux projetée



Espace public à créer

Le secteur de l'Arsenal prévoit à son entrée Sud la création d'une place publique, génératrice de centralité urbaine, pour améliorer la connexion du nouveau quartier avec les tissus urbains existants.

Programmation urbaine

Les constructions de type petit collectif auront une silhouette qui pourra varier du R+3 au R+2 avec une hauteur maximale de 12 mètres.

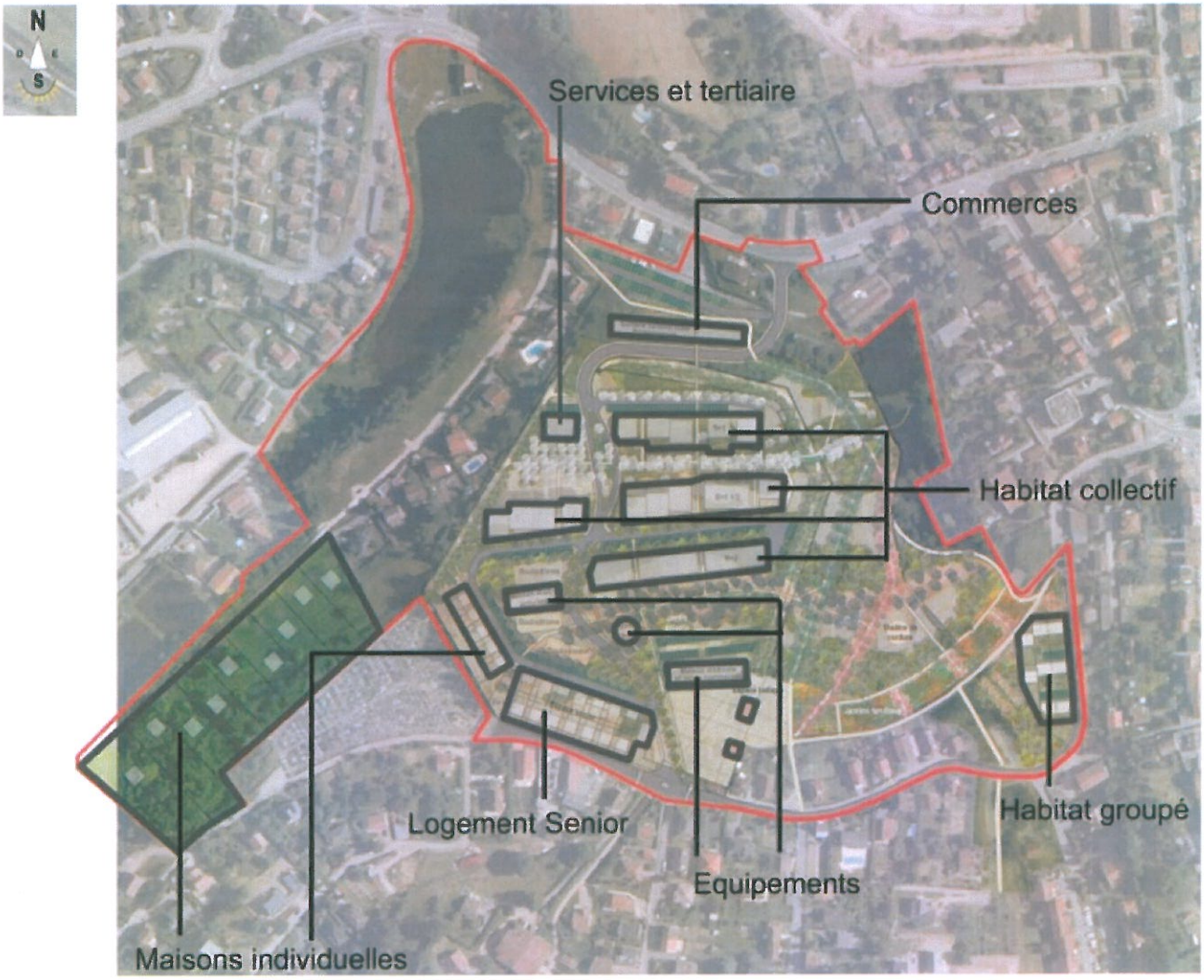
L'urbanisation du secteur de l'Arsenal devra présenter une mixité sociale par la diversité prévue en terme d'habitat :

- Des logements individuels groupés à destination des séniors seront établis au sud du secteur en lien avec les équipements publics proches, les commerces et les transports en commun,
- Des logements groupés, à proximité du parc urbain seront prévus le long de la rue Varroy,
- Des logements intermédiaires avec jardins privés compléteront ce programme de logements en prévoyant notamment qu'une partie de ces logements crées soient de petites (de type T1 à T3),
- L'ouest du quartier proposera, à proximité des logements séniors, des logements individuels en accession à la propriété,
- Enfin le prolongement de la mare aux fées accueillera des logements individuels.

La mixité urbaine se traduira par la réalisation :

- d'une maison médicale et de petits commerces au sud du secteur sur la place publique,
- d'un ensemble commercial au droit de la rue des Forges,
- d'un boulodrome et d'une maison multi-activités,
- d'une crèche et d'un espace de jeux,
- d'un bâtiment dédié à l'accueil d'activités tertiaires et de services.

Spatialisation de la mixité sociale et urbaine



Sur les 212 logements projetés, 202 sont localisés dans la zone AUA.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Un réseau de collecte des eaux pluviales sera mis en place pour recueillir les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées créées, des toitures et des parkings projetés. Ce réseau de collecte sera dirigé vers un bassin de rétention.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces hélophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration.

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% de la superficie totale de chaque unité foncière créées. Les solutions alternatives (toitures végétalisées, matériaux drainants) seront prises en compte dans le calcul d'imperméabilisation des sols.

Afin de tendre vers une réduction optimisée des espaces imperméabilisées :

- le linéaire de voirie devra être limité et raisonné,
- les surfaces de stationnement seront traitées en matériaux drainants (pavés enherbés),
- les cheminements piétons seront traités en terre battue locale de type Valtin.

Espaces libres et Aménagements paysagers

La trame urbaine sera formée par une alternance de ligne bâtie, corridor écologique et voirie/jardins privés en vue d'imposer un rythme et une forme à l'ensemble du quartier.

Le quartier sera agrémenté d'un parc urbain à l'Est du secteur de l'Arsenal.

Les futures constructions s'implanteront entre les différents corridors écologiques du secteur.

Des espaces résidentialisés (privés ou en pied d'immeuble) seront délimités pour chaque construction.

Les façades des bâtiments seront accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Les ombres portées par les bâtiments serviront au stationnement des véhicules.

Maitrise de l'énergie

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

Les constructions groupées, forme urbaine privilégiée dans le secteur de l'Arsenal, permettront de réaliser des économies de charges et d'énergies. Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.

Les accès aux transports en commun devront être facilités par l'aménagement de confortement des liaisons en direction des arrêts.

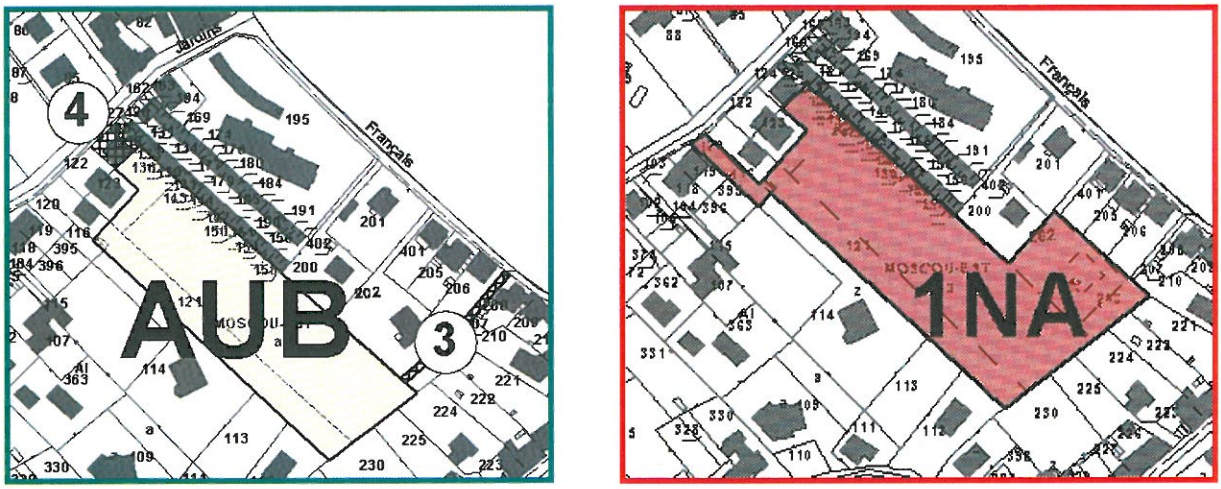
5.2.2.2. La zone AUB

La zone AUB a été inscrite en priorité 1 dans l'échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation. Il s'agit d'un projet d'urbanisation future en complément du site de l'Arsenal.

Ancienne zone 1NA dans le POS, cette zone présente un atout important de par sa localisation au sein des espaces bâtis.

L'orientation d'aménagement qui a défini permet de répondre aux objectifs :

- de maîtrise de l'énergie (une implantation continue des futures constructions),
- de gestion des eaux pluviales (infiltration des eaux pluviales préconisée sur les unités foncières, mais aussi sur les aires de stationnement et les cheminements doux),
- de mixité sociale (objectif de 20% de logements locatifs aidés),
- d'économie de l'espace (densité fixée à 21 logements / ha).



Secteur de Moscou

Du fait de la réalisation d'une construction, La zone AUB a été réduite dans sa partie Est par rapport à la zone 1NA. La languette située à l'Ouest est aussi supprimée puisque l'emplacement réservé n°4 permettra d'accéder au secteur.

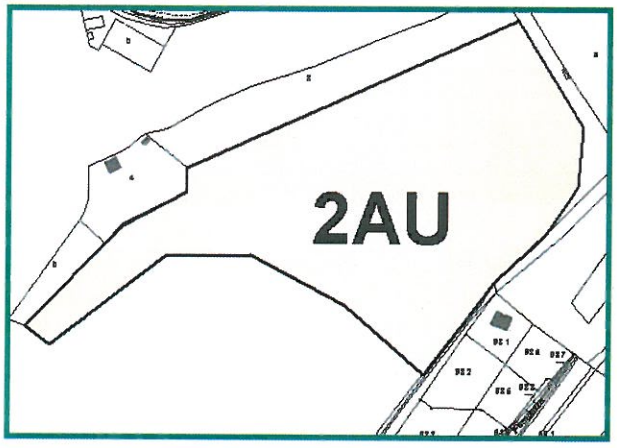
5.2.2.3. Les zones 2AU

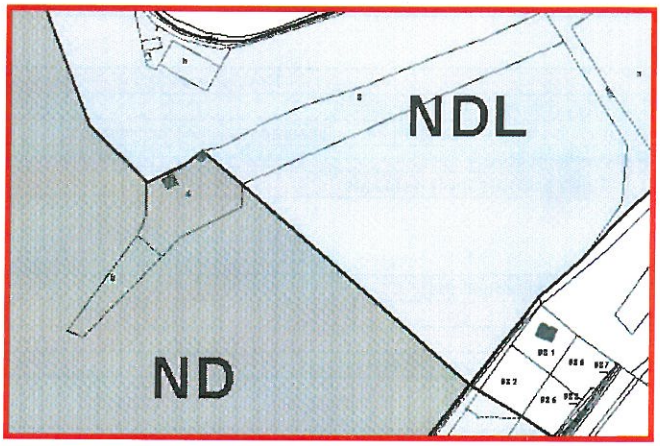
Les zones 2AU représentent des secteurs d'urbanisation à long terme, définis en priorité 2, c'est-à-dire destinés à être urbanisés une fois achevées les zones AUA et AUB. Les zones 2AU requièrent la modification du PLU pour autoriser leur ouverture à l'urbanisation. Aucun projet n'a été défini pour ces secteurs.

2 secteurs ont été délimités en zone 2AU : il s'agit des secteurs de « Vieux Moulin » et de « Centre équestre ».

La zone 2AU du « centre équestre » a été intégrée dans la stratégie d'urbanisation future suite à une délibération du 8 septembre 2010 par laquelle il a été décidé la distraction du régime forestier d'une partie de la parcelle cadastrale C31 à hauteur de 3,5 ha à la demande de l'Office nationale des forêts.

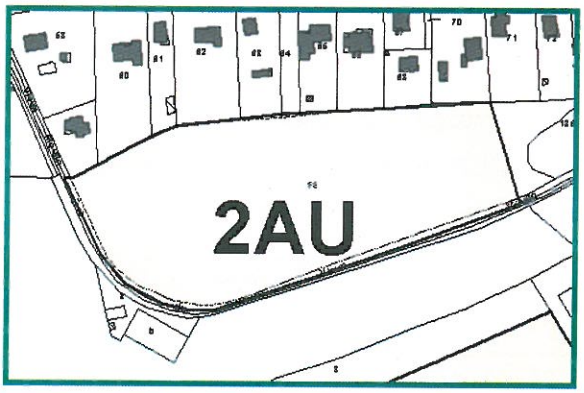
C'est pourquoi ce secteur, situé en partie en zone NDL (zone naturelle de loisirs) et ND (zone naturelle) ayant perdu sa vocation forestière dans le POS a été délimité en zone 2AU dans le PLU. Ce classement vise à satisfaire à minima les besoins fonciers établis.

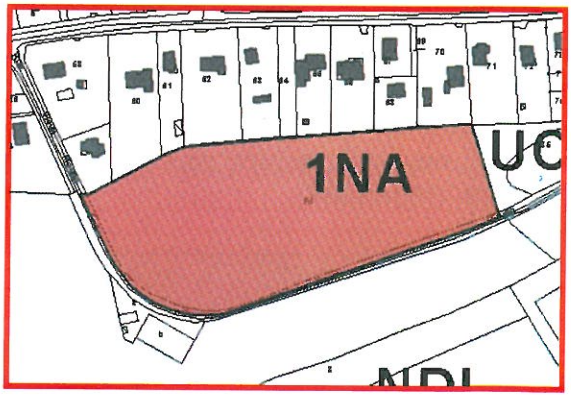




Secteur de Centre équestre

La zone 2AU de « Vieux Moulin » correspond à une reconduction d'une zone 1NA du POS. Les boisements qui occupent le sol ne représentent pas un enjeu important compte-tenu de la faible qualité des boisements. Elle permettra de créer une continuité de l'enveloppe bâtie entre les secteurs implantés en bordure de la rue des Forges et ceux de la rue du Vieux Moulin.





Secteur de « Vieux Moulin »

Les zones 2AU devront en préalable à leur ouverture à l'urbanisation déterminer des mesures compensatoires au déboisement de ces secteurs. Il est rappelé que ces mesures compensatoires requièrent, dans un objectif de préservation de l'espace agricole, l'avis de la Chambre d'agriculture.



5.2.2.4. Les sites d'urbanisation future supprimés

Deux sites d'urbanisation future inscrits au POS ont été supprimés dans le PLU.

Le premier, situé au lieu-dit du Parc à Ballons, à proximité de Golbey, n'a pas été retenu compte tenu de son éloignement avec les espaces bâtis existants et des contraintes multiples qui se sont révélées pour ce site (liées notamment à l'incompatibilité avec l'objectif de préservation de la couronne forestière spinalienne).

Le deuxième site, au lieu-dit la Garde de Dieu, a été intégré à la zone U dans le PLU. L'application du recul des 15 mètres avec les lisières boisées a grevé une partie de cette zone et le potentiel résiduel qui en a découlé présentait un faible potentiel de développement. Le classement en zone U a été appliqué du fait de la capacité suffisante des réseaux.

5.2.2.5. Adéquation des capacités des zones AU avec les besoins en logements

Situation en 2010	
Population en 2007	3153
Habitants/logement	2
Nombre de logements	1577

Prévisions 2025		Besoins en logements
Taille des ménages – Desserrement	1,83	146
Augmentation population projetée – Besoins nouvelles populations	3500	190
Renouvellement	6%	95
Total des besoins en logements		**431**

	Individuel	Individuel dense	Collectif
Foncier par logement (ha)	12	25	50
Répartition	40%	30%	30%
Logements	172	129	129
Besoin théorique par densité (en ha)	**14,4**	**5,2**	**2,6**

Besoin brut en ha	22,11	
Capacité urbaine existante en ha	9,97	
Coefficient de rétention foncière en zone U	0,3	
Capacité urbaine mobilisable en ha		6,98
Besoin foncier résiduel	15,1	
Coef VRD	0,15	
Besoin théorique en ha		**17,40**

Coefficient de rétention foncière (en extension)	2	
Besoin net (besoin théorique * coefficient de rétention) (en ha)		**34,79**

Les besoins en logements ont été estimés à 430 logements à échéance 2025.

L'estimation des besoins fonciers s'élève à 17,4 ha (besoin théorique) et à 34,79 ha après application d'un coefficient de rétention fixé à 2 (méthode de calcul du SCOT des Vosges Centrales).

Le tableau ci-dessous détaille pour l'ensemble des zones AU la superficie (en ha) et le potentiel de logements correspondant.

Zone	Superficie	Densité	Potentiel de logements
AUA – Parc de l'Arsenal	9,39 ha	23 logements / ha	202
AUB – Moscou	7 000 m²	21 logements / ha	15
2AU – Vieux Moulin	2,51 ha	18 logements / ha	45
2AU – Centre équestre	3,57 ha	22 logements / ha	78
Bilan	**16,17**	**-**	**344**



Le bilan des zones AU avec une superficie de 16,17 ha se révèle cohérent avec l'estimation initiale de 17,4 ha (besoins théoriques). Compte-tenu de la contrainte liée à la préservation de la couronne forestière spinalienne, il n'est pas possible dans le PLU de présenter un dimensionnement des zones AU à hauteur de 35 ha.

Le potentiel en logement se révèle en deçà des besoins initiaux estimés à 431 logements. Si l'on prend en compte la recevabilité des zones urbaines dans leur intégralité (60 logements), le potentiel total des logements s'élève à 400 logements soit 31 unités de moins que les besoins initiaux. Les besoins en logements ne sont donc pas intégralement satisfaits malgré l'augmentation des densités retenues dans les zones AU.

5.2.2.6. Evolution des dispositions réglementaires

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupations du sol interdites	~~Est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol non autorisé.~~	**SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :** • Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières, • Les constructions à usage industriel • Les constructions à usage agricole • Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers, • Les installations et les dépôts de véhicules. • Les dépôts de matériaux et les déchets	Il est obligatoire de définir les occupations du sol interdites dans la zone AU.
Article 2 Occupations du sol admises	~~Sont admises :~~ ~~• Les ouvrages techniques nécessaires au service public~~ ~~• Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension.~~ ~~• La reconstruction après sinistre.~~ ~~• Les équipements ou opérations à usage principal d'habitation, comportant ou non des équipements collectifs, des commerces de détail, des bureaux et des services sous conditions~~ ~~• Les clôtures~~ ~~Les ensembles de lotissements à usage principal d'habitation sont admises dans la mesure où :~~ ~~• L'opération soit raccordable directement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie et d'électricité existants~~ ~~• Ils ne créent pas de délaissés de terrain inconstructibles à l'intérieur de la zone et ils s'inscrivent dans un plan de composition d'ensemble intéressant la totalité de la zone.~~ ~~• Les équipements intérieurs sont pris en charge par le réalisateur de l'opération~~ ~~Ils intéressent l'ensemble de la zone ou une surface aménagée de 1 ha minimum.~~	**DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :** • Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone. **DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :** • Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone. **DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :** • Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 • Les entrepôts sont autorisés à conditions d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés, • Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone	Cet article vise à favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale au sein des futures opérations. Dans les secteurs AUA et AUB, les opérations doivent comprendre 20% de logements aidés conformément aux prescriptions du SCOT des Vosges Centrales. Il est ajouté que les constructions doivent prendre en compte les normes parasismiques PS92, ainsi qu'à la prise en compte des prescriptions acoustiques le long de la RD 36. Le nouvel article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement s'y oppose. C'est pourquoi le



ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
		DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME : • Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issues de la division et non à celle de l'unité foncière. Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 36 Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.	règlement stipule explicitement que les dispositions s'appliquent après division foncière.
Article 3 Accès et voirie	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. ~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.~~ **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.** **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie **ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir **être inférieure à 5 mètres**. Les voies automobiles se terminant en impasse **mesurant plus de 50 mètres** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 5 mètres. Par ailleurs les accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.
Article 4 Desserte par les réseaux	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public ou vers l'exutoire naturel. **AUTRES RESEAUX** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES** **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome**	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisés.



ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
		conforme à la réglementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** **EAUX PLUVIALES** **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.** **AUTRES RESEAUX** Les réseaux créés doivent être enterrés.	
Article 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	~~A défaut d'indications spéciales, les constructions seront implantées suivant un **retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.~~ ~~Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.~~ ~~L'autorité compétente pourra imposer des prescriptions particulières concernant l'implantation et la hauteur des clôtures et des haies vives, afin d'assurer la sécurité sur la voie publique, notamment dans les carrefours, les virages et le long des voies étroites.~~	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques. **2 - CAS PARTICULIER :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation à 4 mètres des voies vise à gérer les espaces libres dans les aménagements d'ensemble. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	~~A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.~~ ~~Cette distance minimale est portée à 15 m à proximité des espaces boisés classés à protéger.~~	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. **2 – CAS PARTICULIERS :** Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. L'implantation du bâti en limite séparative vise à permettre une implantation plus libre sur une unité foncière et en particulier de permettre l'implantation de construction contiguë dans un objectif de maîtrise de la déperdition linéique. Des dérogations sont apportées pour permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation des équipements publics. Et pour prendre en compte le retrait nécessaire vis-à-vis des espaces boisés.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.	Il est précisé que la règle s'applique après division foncière. Une dérogation est apportée pour la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
		2 - CAS PARTICULIERS : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol ne peut excéder **30%** de la superficie de la parcelle.	Non réglementé.	L'emprise au sol n'est pas réglementée pour permettre une implantation plus libre des futures constructions.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au sol existant ne peut excéder **7,50 m** à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.	La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.	Il est apporté une définition de la hauteur. Celle-ci est fixée à 12 mètres au lieu de 7,5 mètres dans le POS.
Article 11 Aspect extérieur des constructions	**CLOTURES** Seront constituées soir par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,50 m, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.	**ASPECT** Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune. Dans le secteur AUA, les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Afin d'exprimer la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires, les ouvertures principales des façades devront être orientées en direction du sud. **TOITURES** Tous les types de toitures sont autorisés. **CLOTURES** Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants. En particulier dans le secteur AUA, il est recherché une implantation favorisant la maîtrise de la lumière et des déperditions linéiques.
Article 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 25m² par emplacement desserte comprise.	**1 – GENERALITES :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m². Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées. Les places de stationnement, si elles sont aériennes, devront être traitées en matériaux drainants. Dans le secteur AUA : ➢ si les constructions sont comprises dans une enceinte, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public,	Les dispositions de cet article sont reformulées à partir des constructions prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
		➢ au moins une des places demandées devra être intégrée à la construction. **2 – NORMES DE STATIONNEMENT :** Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum : • **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON. • **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche entamée de 100 m² de SHON • **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON. • **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.	
Article 13 Espaces libres	Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus. Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées. ~~Dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % de la superficie du lotissement sera réservé à la création d'espaces verts communs à tous les lots.~~	Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse.
Article 14 COS	~~COS 1 NA = 0,45~~	Non réglementé.	Le COS est supprimé : les règles de l'emprise au sol, du coefficient d'espace libre et de la hauteur permettent d'encadrer le gabarit des futures constructions.

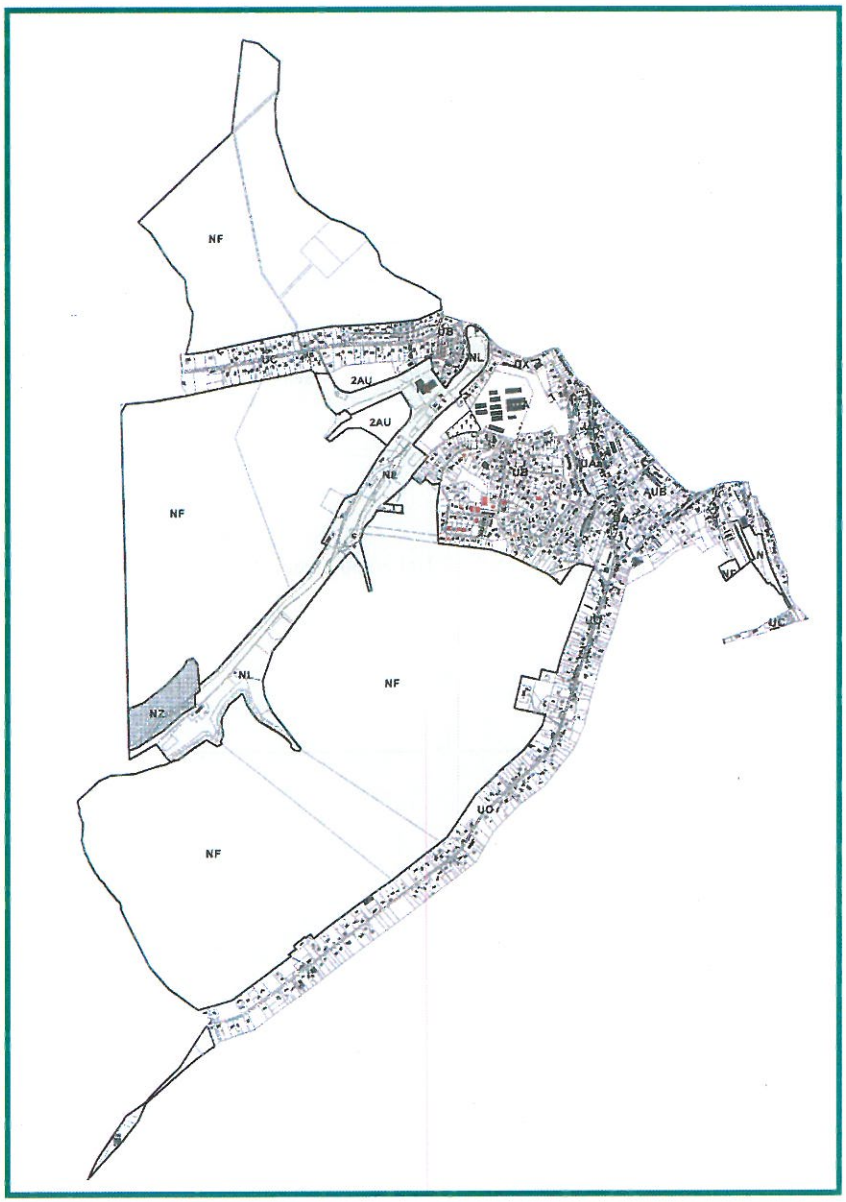
5.2.3. Les zones naturelles (N)

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

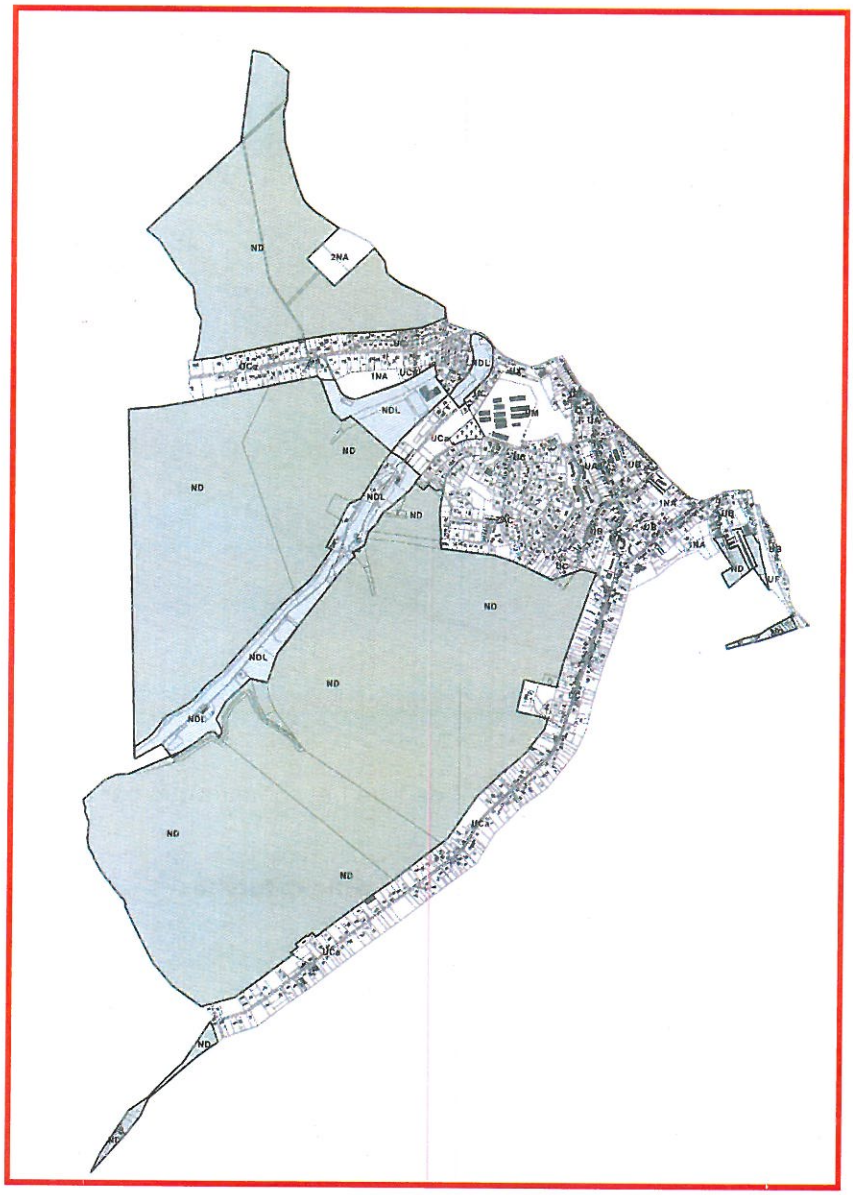
La zone N distingue trois secteurs particuliers :

- Le secteur NL correspondant au secteur du vallon d'Olima accueillant des constructions qu'il convient de maîtriser et de préserver au regard de la qualité paysagère du site.
- Le secteur NZ correspondant à la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de la poudrière d'Olima.
- Le secteur NF correspondant aux secteurs forestiers de Chantraine.

Les principales caractéristiques de la zone N et les principales modifications apportées par rapport au POS



La zone naturelle au PLU

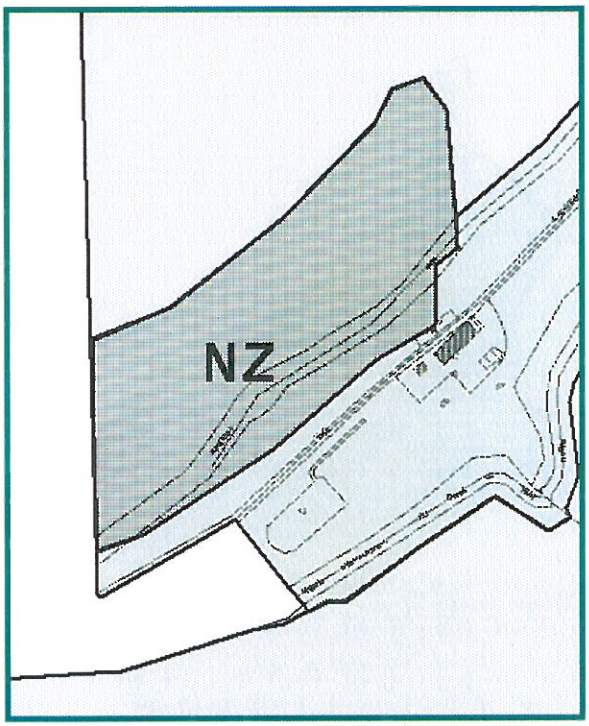


La zone naturelle au POS

La délimitation de la zone N répond aux objectifs et principes suivants :

- La délimitation d'une zone visant à protéger la poudrière d'Olima.
- La mise en cohérence des espaces classés en zone naturelle.

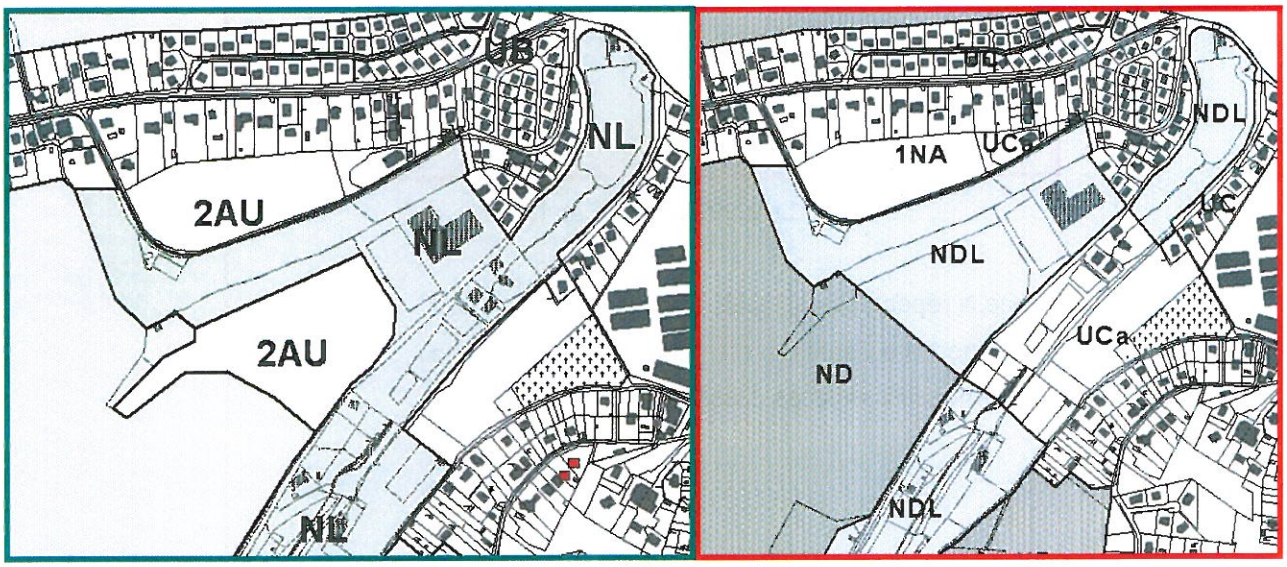
➢ **La délimitation d'une zone visant à protéger la poudrière d'Olima**



La poudrière d'Olima recensée en tant que ZNIEFF de type I et communiqué par le porter-à-connaissance a été classé en zone NZ dans le PLU.

➢ **La mise en cohérence des espaces classés en zone naturelle**

Le secteur du vallon d'Olima

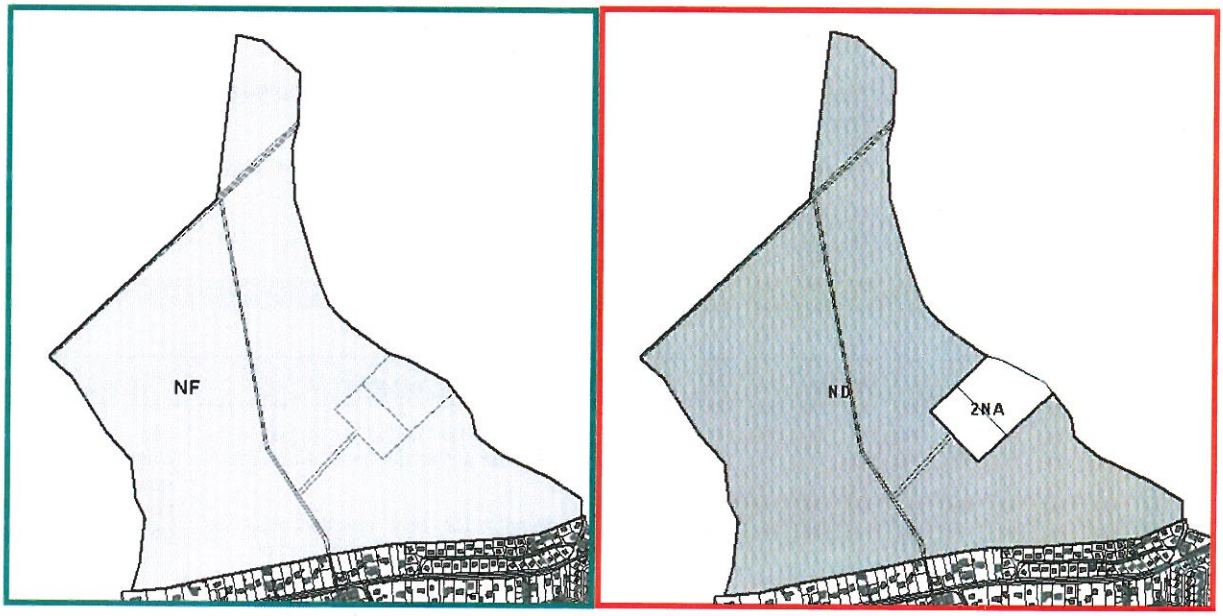


La zone NDL a été remaniée dans un double objectif :

- Il s'agit d'une part de créer une continuité de la zone NL dans le vallon d'Olima par le déclassement d'une partie du secteur UCa existant au POS en vue de préserver un corridor écologique lié au déplacement des chiroptères.
- Et de déclasser d'autre une parcelle située à la fois en zone NDL et en zone ND du POS suite à une délibération du 8 septembre 2010 par laquelle il a été décidé la distraction du régime forestier d'une partie de la parcelle cadastrale C31 à hauteur de 3,5 ha à la demande de l'Office nationale des forêts.

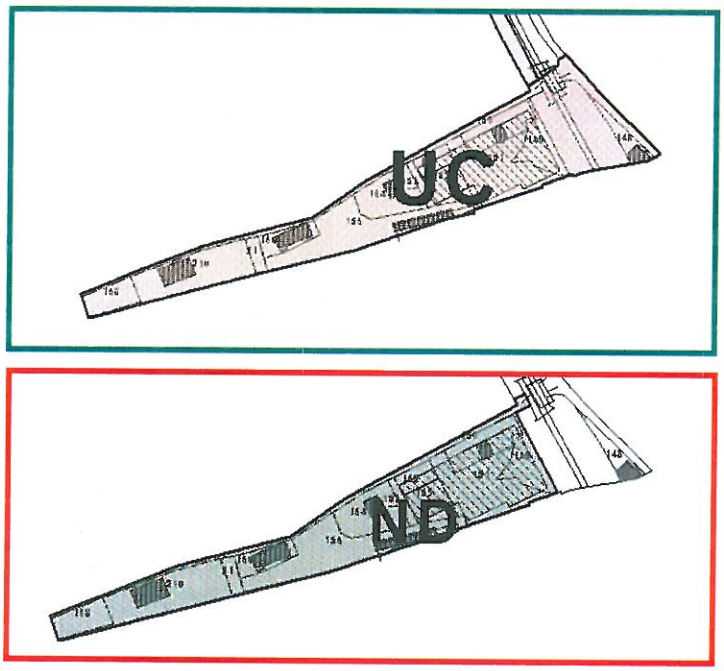
Ce déclassement a été opéré au profit de la zone 2AU (urbanisation à long terme) pour permettre à la commune de disposer de capacités d'urbanisation future sur un secteur qui ne présente pas d'enjeu fort pour la qualité des boisements.

Le secteur du Parc à Ballons



Le POS prévoyait une zone d'urbanisation future 2NA au lieu-dit de « Parc à Ballons » dans un secteur déconnecté des espaces bâtis et qui ne permettait pas d'accès direct à la zone. De surcroît la vocation forestière affirmée par le SCOT des Vosges Centrales n'autorisait pas d'ouverture possible à l'urbanisation dans les années à venir. C'est pourquoi cette zone 2NA a été intégrée à la zone NF. Ce classement permet de procéder à une consolidation de la zone NF sur ce secteur.

Le secteur du Vallon Saint-Antoine



Le vallon Saint-Antoine classé ND au POS a été classé en UC étant donné le caractère urbain du secteur. La prise en compte des lisières boisées de ce secteur n'autorise pas l'édification de nouvelle construction. Néanmoins, ce classement en zone UC permet aux constructions de ce secteur urbain à vocation urbaine de pouvoir évoluer dans les années à venir.



Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés délimités au POS ont été reconduits dans le PLU. Deux évolutions ont été réalisées :

- Le secteur de « Parc à Ballons » classé en zone NF dans le PLU a été inclus dans les espaces boisés classés.
- Le secteur 2AU « Centre équestre » a quant à lui été déclassé des espaces boisés classés puisqu'il a fait l'objet d'une distraction du régime forestier.

La superficie des EBC s'élève à 295 ha dans le PLU ce qui correspond à la même superficie existante au POS.

L'évolution réglementaire de la zone naturelle (N)

ARTICLE	REGLES DU POS	REGLES DU PLU	JUSTIFICATIONS
Article 1 Occupation du sol interdite	Est interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol non autorisé. ~~**Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver.**~~	Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N2. Dans le secteur NZ sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.	Les espaces boisés classés ne sont pas reportés dans le PLU pour permettre la gestion des espaces forestiers. La zone NZ est préservée par l'interdiction de tous modes d'occupation du sol.
Article 2 Occupation du sol admise	Sont admises : • Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public. • Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toute nature, même s'il en résulte une légère extension. • La reconstruction après sinistre • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt. • Les clôtures	**DANS LA ZONE N HORMIS DANS LES SECTEURS NZ ET NF :** Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable : • Les extensions, transformations et aménagement des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement. • Les annexes non habitées à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci. • La reconstruction à condition qu'elle présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre et à la date d'opposabilité du présent document. • Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.	Les occupations du sol admises sous conditions sont précisées. La zone NF ne peut accueillir uniquement des constructions liées à l'exploitation forestière ainsi que des abris de chasse. La zone NL, à vocation de loisirs autorise les constructions nouvelles liées aux activités hippiques ainsi que les habitations légères de loisirs.

		• Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public. **DE PLUS DANS LE SECTEUR NL:** Sont admises complémentairement aux dispositions de la zone N sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 et aux prescriptions visant à assurer la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable : • Les constructions nouvelles liées à l'activité hippique • Les habitations légères de loisirs **DANS LE SECTEUR NF :** Sont autorisés sous conditions : • Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière. • Les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant. • Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.	
Article 3 Accès et voirie	**ACCES** Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. ~~Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.~~ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. ~~L'autorité compétente pourra, dans les cas particuliers, préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.~~ **VOIRIE** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	**1 - ACCES** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé. Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit. **2 – VOIRIE** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent : - avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile, - satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.	Il est précisé que les voies desservant une ou plusieurs unités foncières doivent présenter une largeur minimum de 3 mètres.

Article 4 Desserte par les réseaux	**Alimentation en eau potable** Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur (s'il existe). **Eaux usées et eaux pluviales** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public, l'assainissement serra réalisé de façon individuelle par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public ou vers l'exutoire naturel. **Autres réseaux** Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.	**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. **EAUX USEES** **Conformément au zonage d'assainissement,** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques **(y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation qui devra être conçue de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.** **Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.** **EAUX PLUVIALES** **L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.** **AUTRES RESEAUX** Les réseaux créés doivent être enterrés.	La réglementation des eaux usées s'appuie sur le zonage d'assainissement. Une disposition est apportée sur la réglementation des rejets des eaux non domestiques. Conformément au SDAGE, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sont préconisés.
Article 5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé	Non réglementé.	Pas d'évolution.
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 20 m par rapport à l'axe des RD et 10 m par rapport à l'axe des autres voies.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum 10 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques. **2 - CAS PARTICULIERS :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous réserve de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.	La règle est simplifiée avec une implantation à 10 mètres minimum. Une dérogation est prévue pour permettre la réalisation des équipements collectifs.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 4 m**.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Dans la zone N, NF et NL La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. **2 - CAS PARTICULIERS :** Dans la zone N, NF et NL • Les constructions devront respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau. • Dans les zones N et NL, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NF. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.	Il est précisé que la règle s'applique en NF et NL. Des dérogations sont apportées pour l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, la prise en compte des lisières boisées des zones NF.



Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4m. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : • aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant, • aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Une dérogation est apportée pour la réalisation des équipements publics, l'évolution du bâti existant et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 9 Emprise au sol	Néant.	Les abris pour animaux, les abris de chasse ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m². Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 35 m². Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	L'emprise au sol est précisée pour les abris de chasse et les annexes non habitées.
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Néant.	**1 – DISPOSITIONS GENERALES :** La hauteur totale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage. **2 - CAS PARTICULIERS :** L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas : ➢ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale, ➢ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques, ➢ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.	Il est apporté une définition de la hauteur. Celle-ci est fixé à 4 mètres. Des dérogations sont prévues pour permettre l'évolution du bâti existant, la réalisation des équipements publics et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.
Article 11 Aspect extérieur des constructions		**Aspect** Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante. Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses…) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. **Toitures** Tous les types de toiture sont autorisés.	L'autorisation de tous les types de toitures vise à favoriser la diversité architecturale. Des dispositions relatives à l'aspect sont ajoutées pour préciser l'intégration des constructions dans les tissus urbains existants.
Article 12 Stationnement	Néant.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.	Les dispositions sont précisées : la stationnement doit se faire en dehors des voies publiques et ne pas gêner le trafic des voies.



Article 13 Espaces libres	~~Les espaces boisés classés sont à conserver et à protéger suivant les dispositions de l'article L 130 – 1 du code de l'urbanisme.~~	Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.	Le coefficient d'espace libre vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales conformément au SDAGE Rhin Meuse. Les espaces boisés classés ne sont pas reconduits dans le PLU pour assurer une meilleure gestion des espaces boisés.
Article 14 COS	Néant.	Non réglementé.	Pas d'évolution



5.2.4. Le tableau des surfaces

Zone	POS	PLU	Evolution POS/ PLU (en ha)	% du territoire par zone du PLU
UA	5,69	40,79	35,1	6,67%
dont UAa	1,02	1,02	0	0,17%
UB	27,92	44,03	16,11	7,20%
UC	90,81	62,67	-28,14	10,24%
dont UCa	46,69			
UX	0,21	0,91	0,7	0,15%
UF	2,12			
UM	9,39			
ZAC POS	20,12			
Sous total zones U	156,26	148,4	-7,86	24,25%
AU (1NA au POS)	6,03	10,09	4,06	1,65%
dont AUA		9,39		1,53%
dont AUB		0,7		0,11%
2AU (2NA au POS)	3,74	6,08	2,34	0,99%
Sous total zones AU	9,77	16,17	6,4	2,64%
N		1,64	1,64	0,27%
NL (NDL au POS)	32,75	36,42	3,67	5,95%
NF (ND au POS)	413,45	403,62	-9,83	65,97%
NZ		5,6	5,6	0,92%
Sous total zones N	446,2	447,28	1,08	73,10%
SUPERFICIE TOTALE	612,23	611,85	-	100,00%
Espaces Boisés Classés	295	295	-	48,21%

5.2.5. Les emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement de la voirie	Commune	2 600 m²
2	Aménagement de la voirie	Commune	1 500 m²
3	Création d'une liaison piétonne	Commune	200 m²
4	Création d'un accès	Commune	200 m²
5	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
6	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
7	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m
8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	230 m²
10	Aménagement de la voirie	Commune	265 m²
11	Aménagement de la voirie	Commune	140 m²



6. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

6.1. Au regard de l'environnement et du cadre de vie

6.1.1. Préservation de la qualité de l'air, circulations et déplacements

Incidences des dispositions du PLU

L'accueil de nouveaux habitants va contribuer à l'augmentation des flux routiers quotidiens. Par ailleurs, la création d'un nouveau quartier, tel que le Parc de l'Arsenal dans la zone AUA, suppose de prendre en compte en amont les déplacements.

Dispositions projetées

La municipalité a cherché à associer, dans son projet, développement de l'habitat et réduction des déplacements automobiles. Le Parc de l'Arsenal se situe à l'interconnexion des quartiers de Chantraine et à un carrefour des modes de déplacements avec notamment :

- le circuit cyclable reliant Olima au lac de Bouzey et au port d'Epinal ;
- une utilisation aisée des transports en commun depuis ce secteur permettant de relier la commune avec les pôles structurants de l'agglomération spinalienne (gare, activités, équipements...) ;
- la réalisation de cheminements doux dans la zone AUA pour permettre des connexions avec les cheminements existants et permettre ainsi de relier les quartiers des Vergers et de la Camerelle avec la rue des Forges sur lequel est implanté le pôle d'attractivité commerciale.

La réduction des déplacements automobiles est envisagée sur le site en prévoyant un partage de la voirie au bénéfice des modes doux (piétons, cycles).

6.1.2. Gestion économe de l'espace

Incidences des dispositions du PLU

Les zones de développement de l'urbanisation à court et moyen terme représentent 16 ha. L'urbanisation future va donc engendrer une consommation de l'espace dans une commune où les espaces disponibles sont contraints.

Dispositions projetées

La municipalité a recherché l'équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants et la préservation de l'environnement en mettant en place une stratégie de développement qui optimise l'utilisation de l'espace :

- Un calcul du nombre de logements nécessaires par rapport à une croissance démographique projetée a été réalisé. Cette estimation s'est appuyée sur des densités accrues par rapport aux orientations fixées par le SCOT des Vosges centrales avec des ratios compris entre 18 à 23 logements par hectare.
- Le calcul des besoins fonciers a pris en compte une diversification des types d'habitat en prévoyant une répartition des logements à construire sur trois formes différentes : maison individuelle, individuelle dense et habitat collectif.
- La croissance démographique projetée est supérieure aux prévisions du SCOT des Vosges centrales mais celle-ci s'appuie sur l'augmentation constatée de la population depuis 2007, la prise en compte de la rotation au sein du parc de logements existants avec le vieillissement de la population, ainsi que les densités retenues dans les secteurs d'urbanisation futurs.
- Le projet du parc de l'Arsenal constitue une opération de renouvellement urbain et s'appuie sur une programmation urbaine qui optimise l'utilisation de l'espace, prévoit une typologie diversifiée de l'offre en logement (comprenant notamment 20% de logements aidés).



- Par ailleurs le projet de PLU, par le biais des dispositions réglementaires, permet la densification des espaces classés en U ou AU :
  - Par l'article 9 qui ne limite l'emprise au sol que pour les constructions annexes à la construction principale,
  - Par l'article 10 qui permet la construction jusqu'à 12 mètres au faîtage.
- La commune compte également 8,2 ha de disponibilités foncières au sein des zones urbaines qui ont été comptabilisées dans le calcul des besoins fonciers.
- La définition des zones à urbaniser s'est faite dans un souci de renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle. La zone 2AU délimitée à proximité du centre équestre a été établie suite à une distraction de ce secteur du régime forestier à la demande de l'ONF du fait de la faible qualité des boisements.

6.1.3. Préservation et valorisation de l'environnement et de la biodiversité

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

Les mesures projetées afin de protéger les éléments constitutifs du paysage communal, les ressources et les milieux naturels sont détaillées ci-après.

Le projet du Parc de L'Arsenal qui constitue l'incidence principale de l'urbanisation future à court terme prévoit parmi ses orientations principales pour réduire les incidences du projet sur l'environnement les dispositifs suivants :

- Le projet prévoit dans ses aménagements, la création de couloirs écologiques ou de corridors végétalisée afin de créer une connexion du vallon d'Olima avec la coulée verte (frange ouest de la zone AUA).
- Le ruisseau de la Camerelle qui traverse le site du Parc de l'Arsenal est prévu pour être maintenu en espace naturel avec aménagement de voies de circulation douce. La frange boisée située à l'ouest est prévue d'être aménagée en parc urbain.
- L'intégration paysagère prévoit de structurer le paysage et le tissu urbain tout en créant des poches de respiration fortement plantées. Les voiries principales seront aménagées sous formes de mailles plantées. L'objectif recherché est la maîtrise des impacts visuels dus à la transformation du site actuel.
- La préservation du patrimoine chantrainois a conduit à la préservation de l'enceinte murée.
- La gestion des eaux pluviales prévoit la réalisation de plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales à l'intérieur.
- La maîtrise de l'énergie est recherchée par une implantation des ouvertures principales des futures constructions en direction du sud afin de prendre en compte la lumière et de l'apport solaire.

Le PLU intègre par ailleurs les dispositions suivantes :

- L'article 7 du règlement prend en compte un recul de 15 mètres par rapport aux lisières boisées des zones NF en compatibilité avec les préconisations du SCOT des Vosges Centrales.
- L'article 7 autorise l'implantation en contiguïté avec les limites séparatives dans un objectif de maîtrise de l'énergie et de limitation des déperditions linéiques.
- Le recul des constructions par rapport au cours d'eau dans la zone NL a été fixée à 10 mètres.
- La création d'une continuité de la zone NL qui a été établi le long de vallon d'Olima présentant un intérêt notamment pour la route de vol des chiroptères (corridor de déplacement) depuis le vallon jusqu'à l'étang (ruisseau de Grandrupt) situé au nord de la zone NL identifié comme zone de chasse des Chiroptères. Une expertise écologique réalisée au cours de l'été 2010 a démontré l'intérêt écologique pour les chiroptères de préserver la continuité écologique du vallon d'Olima : plus précisément, « l'urbanisation future sur la commune n'aura pas d'incidences sur les habitats ni sur les espèces du site NATURA 2000 « Gîtes à Chiroptères autour d'Epinal » à condition de ne pas entraîner de coupure dans le vallon d'Olima » (F. Feve – Expertise écologique).



- De façon générale, la zone N vise à protéger les espaces les plus sensibles en ne prévoyant que l'évolution de l'existant et l'installation de structures en lien avec la forêt (pour l'exploitation forestière ou de type abris de chasse). La zone NZ, liée à la présence de la Poudrière d'Olima, ne peut accueillir aucune construction.
- Le développement urbain a été organisé de façon à répondre au renforcement de l'enveloppe urbaine existante dans la volonté de densifier l'espace bâti actuel et en retenant des espaces présentant une faible qualité des boisements.

Le PLU reprend à son compte des enjeux du SDAGE Rhin Meuse :

- L'infiltration des eaux de ruissellement est prise en compte par l'article 13 qui fixe un coefficient d'espace libre de pleine terre ainsi que par l'article 4 qui dans le chapitre eau pluviale oblige à la récupération et à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- Les milieux aquatiques, localisés dans le vallon d'Olima, ont été classés en zone naturelle.
- Le règlement autorise par ailleurs tous les types de toitures, ce qui implique notamment la possibilité de réaliser des toitures plates ou à faible pente dans le cadre d'une toiture végétalisée.

6.1.4. Evolution des espaces urbains

Le PLU garantit la mixité des fonctions urbaines dans les zones U et AU ainsi que la mixité sociale dans les AUA et AUB. Ainsi le PLU autorise les activités sous réserve qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat. La possibilité d'accueillir des équipements ou des commerces et services de proximité est assurée.

Par ailleurs la zone UX vise à conforter l'attractivité du secteur à vocation d'activités.

6.1.5. Nuisances sonores liées à la présence d'infrastructure de transport terrestre

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

La commune est concernée par le bruit émis par le passage de la RD 36.

Afin de prendre en compte cette nuisance et de favoriser l'isolation phonique des futures constructions, l'article 2 du règlement du PLU des zones concernées par cette nuisance précise que :

« Dans les secteurs concernés : [sont admises] les constructions d'habitation à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. ».

Le plan des secteurs concernés se trouve en Annexe.



6.2. Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource en eau

6.2.1. L'eau potable

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

L'urbanisation projetée entraînera une augmentation des besoins en eau. Cependant, au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. De plus les futures zones d'habitation se situent à proximité du réseau d'adduction actuel.

6.2.2. L'eau usée

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

Un zonage d'assainissement a été élaboré visant à déterminer les zones d'assainissement collectif et non collectif.

L'assainissement est assuré par le syndicat intercommunal d'Epinal / Golbey / Chantraine. La station d'épuration est implantée sur Golbey d'une capacité de 80 000 EQH. Les communes de Chantraine, Dinozé, Dogneville, Epinal, Golbey et Jeuxey sont raccordés à cette station et représentent 45 000 EQH environ. La station n'est donc pas surchargée et pourra accepter les effluents d'eaux usées supplémentaires qu'un augmentation de la population sur la commune de Chantraine pourra engendrer.

Dans les zones qui ne serait pas desservies par l'assainissement collectif, l'article 4 du règlement impose la réalisation d'installation de traitement des eaux usées autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

6.2.3. L'eau pluviale

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

Le développement urbain va entraîner un accroissement des surfaces imperméabilisées et par conséquent les eaux de ruissellement.

Cela conduit à définir des volumes minimum de stockage et de traitement des eaux de pluies dans les opérations futures à la charge des aménageurs. Les modalités de collecte, de stockage et de traitement de ces volumes restent à la charge du pétitionnaire. A minima, le règlement, dans son article 4, oblige au stockage et à l'infiltration sur l'unité foncière. Cette disposition vise à favoriser la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales et une récupération des eaux de pluie pour une utilisation quotidienne (tel que l'arrosage).

6.2.4. Les déchets

Incidences des dispositions du PLU et dispositions projetées

La croissance de la population va impliquer une croissance des déchets que ce soit en collecte ou en traitement. Le SICOVAD, gestionnaire du service d'ordure ménagère, devra apprécier les besoins nouveaux en terme de collecte et de traitement des déchets.