



# Commune de Châtel-sur-Moselle

département des Vosges

## Modification n°1 du PLU

# Notice explicative

Dossier pour enquête publique

**Historique de l'évolution du document d'urbanisme :**

- élaboration du PLU approuvée le 18 mars 2009

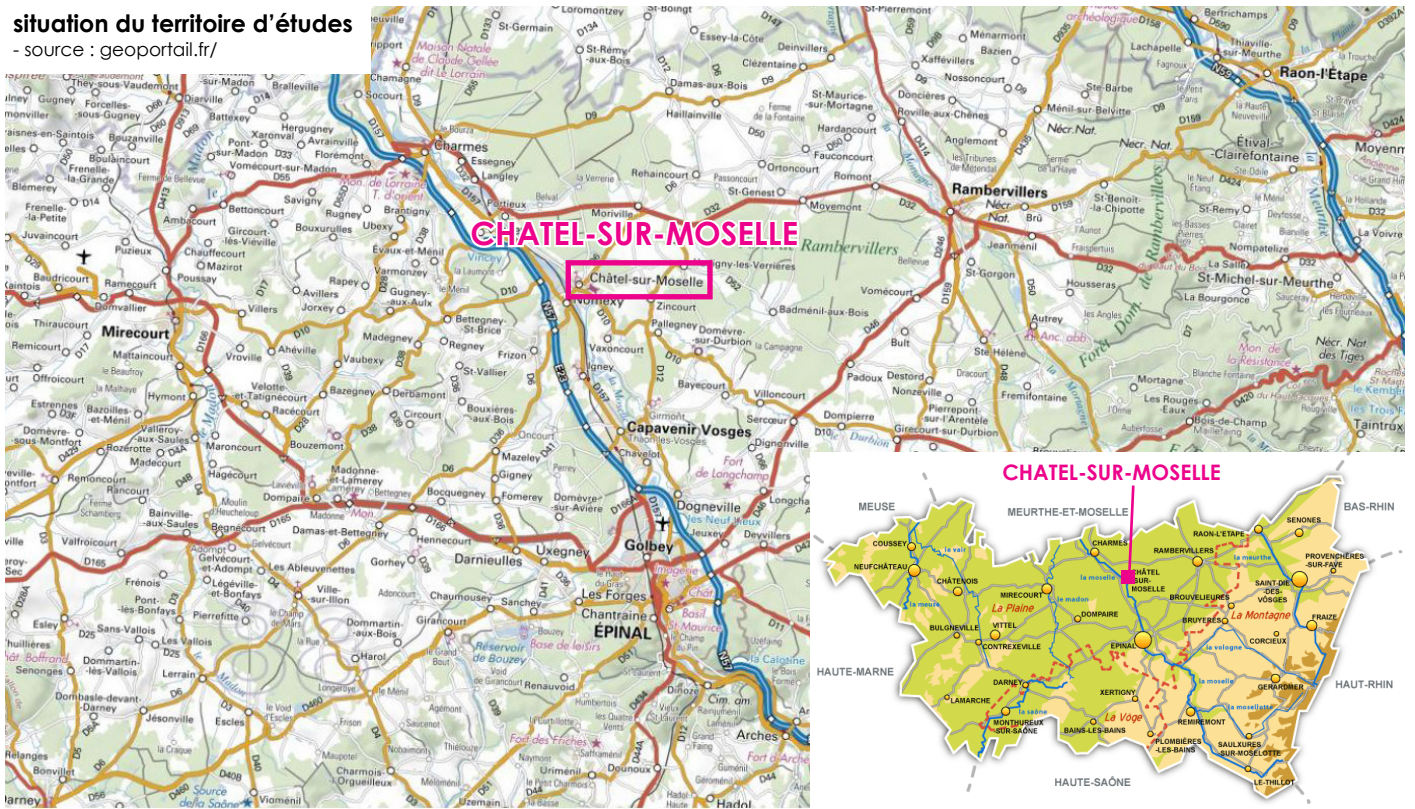


Bureau d'études **éolis**

Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

56 rue de la Prairie  
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 CHATEL-SUR-MOSELLE est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 mars 2009, et qui n'a jamais été revu depuis cette date.

**La reprise du PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de :**

- 1. Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.**
- 2. Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le règlement à la situation actuelle.**

Ces projets entrent dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU car ceux-ci :

- ✗ ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ✗ ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ✗ ne réduisent 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'ouvrent 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 créent 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 de ces différents projets. Puis, elle expose :

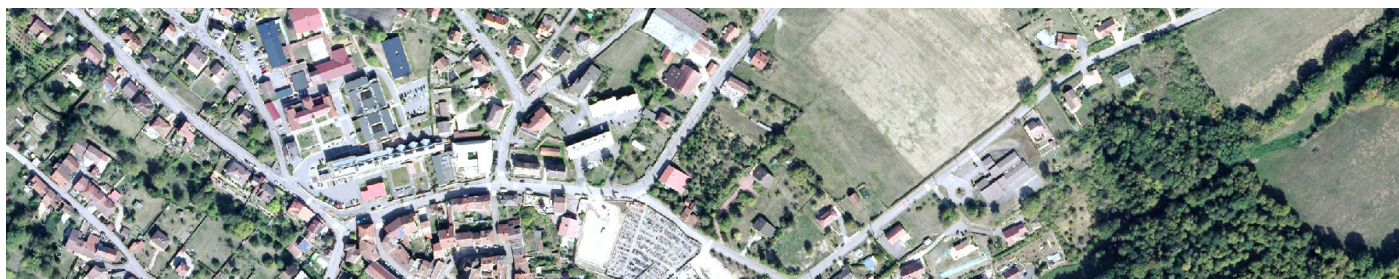
- ✗ une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération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

Enfin, la procédure de Modification du PLU se déroule en plusieurs étapes :

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

# 1.-

## Les éléments de contexte



Le territoire communal de CHATEL-SUR-MOSELLE se localise dans la vallée de la Moselle, entre Charmes (14 minutes) et Epinal (23 minutes).

Le bourg est traversé par les routes départementales RD10 et RD6.

### 1.- Le contexte réglementaire

La commune de CHATEL-SUR-MOSELLE dispose d'un PLU approuvé le 18 mars 2009 et qui n'a jamais été revu.

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** énonce le projet politique de la

commune de CHATEL-SUR-MOSELLE 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 du PLU.

Ce document s'organise sous la forme de trois grands axes :

- ✘ Axe 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et en maintenant un cadre de vie de qualité.
- ✘ Axe 2 : Assurer l'intégration du quartier de la Pucelle aux autres secteurs de la ville.
- ✘ Axe 3 : Développer les fonctions économiques de la commune.
- ✘ Axe 4 : Développer les atouts touristiques de la commune et l'accueil des visiteurs en valorisant le patrimoine naturel et bâti.

**Le document de zonage** découpe le territoire en quatre grandes zones : urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière. A chacune d'elles correspond un **règlement écrit** qui détermine les autorisations et les conditions d'occupation des sols.

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE :

- ✘ Les zones urbaines U concernent les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise. Cette zone est divisée entre :
  - la zone UA qui couvre le centre historique au bâti dense et groupé. Cette zone comprend un secteur UAi correspondant aux secteurs à risques d'inondations.
  - la zone UB qui couvre les zones d'extensions urbaines contemporaines, au bâti moins dense et

#### Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté d'Agglomération d'Épinal

SCOT des Vosges Centrales

Population communale INSEE en 2018 : 1699

Evolution de la population communale entre 2008 et 2018 : +6.1%

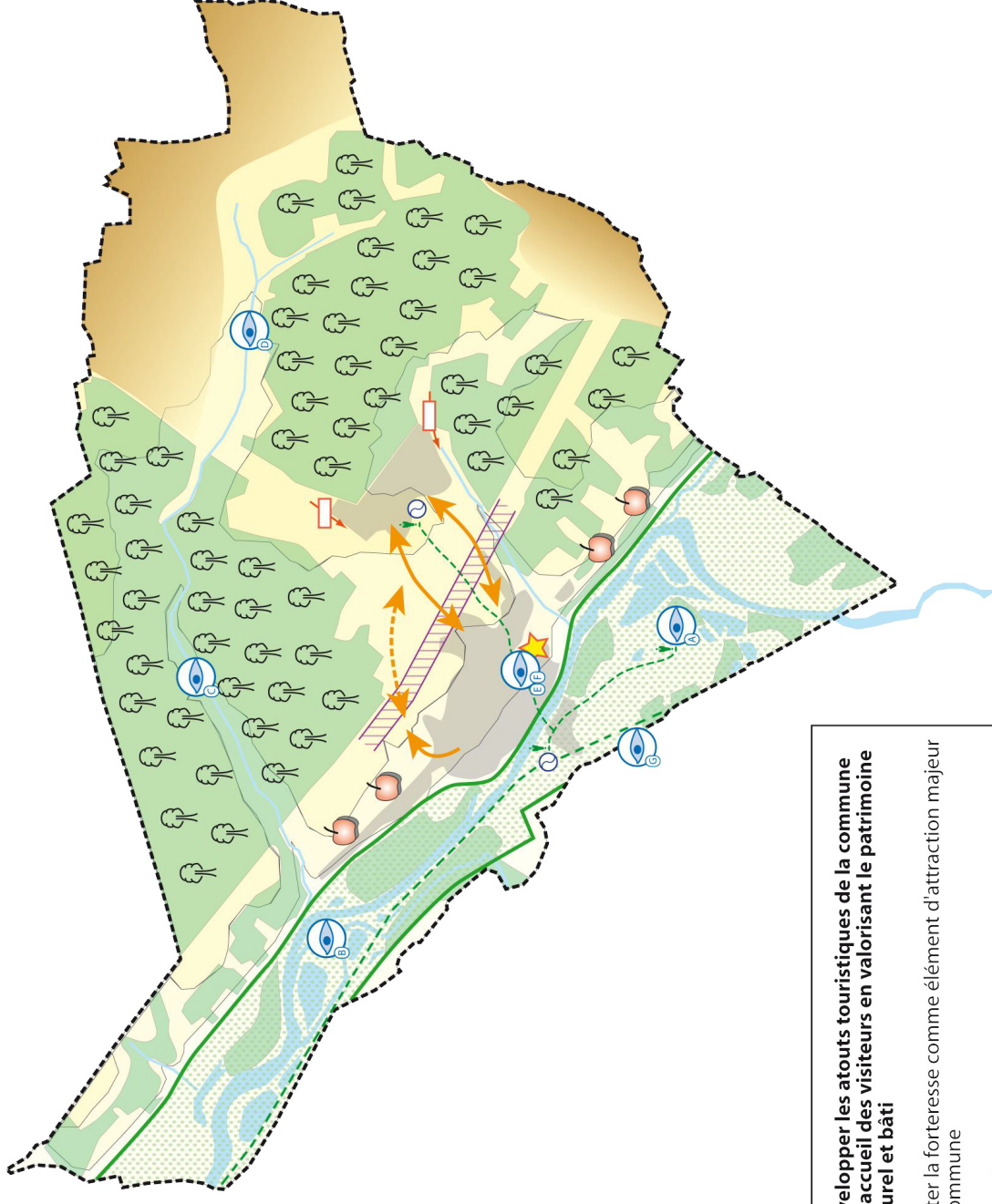
Logements vacants INSEE en 2018 : 80 / taux de vacance : 9.8%

Surface du territoire communal : 1211 ha.

Présence du site Natura 2000 sur le territoire : Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Moselle (secteur Chatel Tonnoy) ».

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES RETENUES

source : PLU en vigueur



### AXE 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et en maintenant un cadre de vie de qualité

- Faciliter l'accueil des jeunes ménages pour redynamiser la démographie
- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population
- Rechercher en priorité les capacités d'accueil au sein du tissu urbain existant et par le renforcement de la cohésion urbaine de Châtel-sur-Moselle
- ➔ axes privilégiés de développement de l'urbanisation
- Conforter le niveau d'équipement
- zones de sports et de loisirs à conforter

### AXE 2 : Assurer l'intégration du quartier de la Pucelle aux autres secteurs de la ville

- Organiser l'espace en prenant en compte les contraintes de l'environnement
- ▤ couloir de lignes électriques à haute tension
- Promouvoir le développement des modes de déplacements "doux" et faciliter les relations avec les autres quartiers
- ➔ liaisons piétons et deux roues à favoriser
- Aménager une véritable entrée de ville et assurer la sécurité des accès
- ➔ entrée de ville à aménager
- Envisager, à terme, une modification du faisceau électrique

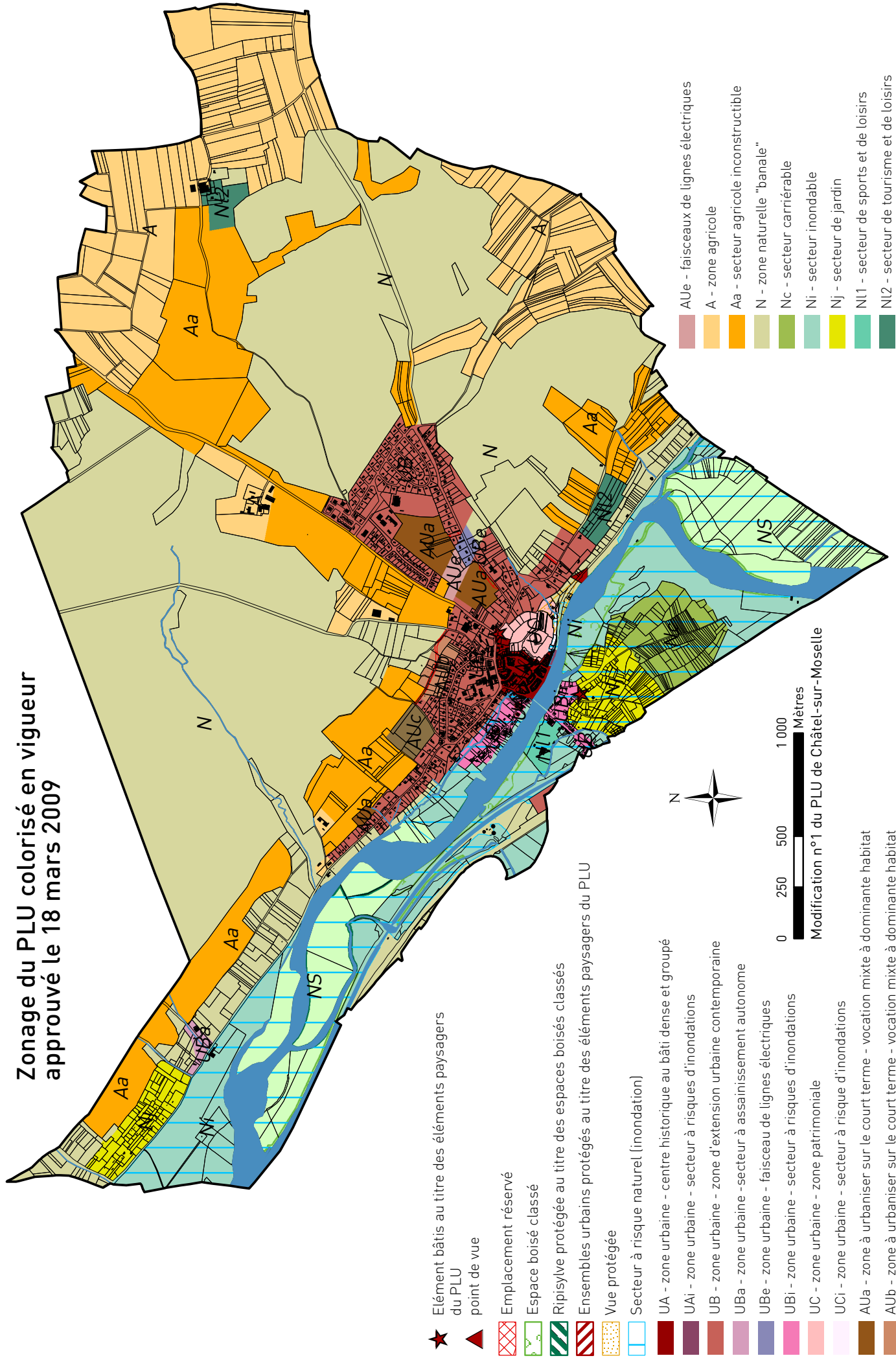
### AXE 3 : Développer les fonctions économiques de la commune

- Permettre le maintien de l'activité agricole tout en rendant possible sa diversification
- terres agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique
- Confirmer la place de laylviculture dans l'économie de la commune
- 🌳 protection des bois et forêts
- Faciliter le développement de l'artisanat et des commerces
- Rendre possible la poursuite de l'extraction d'alluvions dans la vallée de la Moselle

### AXE 4 : Développer les atouts touristiques de la commune et l'accueil des visiteurs en valorisant le patrimoine naturel et bâti

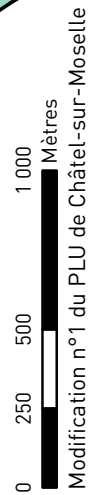
- Conforter la forteresse comme élément d'attraction majeur de la commune
- ★ forteresse
- Préserver les intérêts écologiques et paysagers de la vallée de la Moselle tout en développant, lorsque cela est possible, leur aspect ludique et pédagogique
- ➔ zone inondable de la vallée de la Moselle, représentant un risque vis-à-vis de l'urbanisation, mais qui constitue un ensemble d'intérêt écologique ou paysager à valoriser
- Renforcer les capacités et la qualité d'accueil des visiteurs
- Maintenir la diversité des milieux naturels, la valoriser et lutter contre la banalisation des paysages pour affirmer l'identité de Châtel-sur-Moselle
- 👁️ éléments à mettre en valeur dans le cadre d'un circuit touristique et pédagogique
- 🍏 préservation de l'intérêt paysager des coteaux (vergers, jardins...)

# Zonage du PLU colorisé en vigueur approuvé le 18 mars 2009



- ★ Elément bâtis au titre des éléments paysagers du PLU
- ▲ point de vue
- ▨ Emplacement réservé
- ▩ Espace boisé classé
- ▩ Ripisylve protégée au titre des espaces boisés classés
- ▨ Ensembles urbains protégés au titre des éléments paysagers du PLU
- ▨ Vue protégée
- ▨ Secteur à risque naturel (inondation)
- UA - zone urbaine - centre historique au bâti dense et groupé
- UAi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
- UB - zone urbaine - zone d'extension urbaine contemporaine
- UBa - zone urbaine - secteur à assainissement autonome
- UBe - zone urbaine - faisceau de lignes électriques
- UBi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
- UC - zone urbaine - zone patrimoniale
- UCi - zone urbaine - secteur à risque d'inondations
- AUa - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante habitat
- AUb - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante habitat
- AUc - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante d'activités

- AUe - faisceaux de lignes électriques
- A - zone agricole
- Aa - secteur agricole inconstructible
- N - zone naturelle "banale"
- Nc - secteur carriérable
- Ni - secteur inondable
- Nj - secteur de jardin
- NI1 - secteur de sports et de loisirs
- NI2 - secteur de tourisme et de loisirs
- NS - secteur sensible à préserver

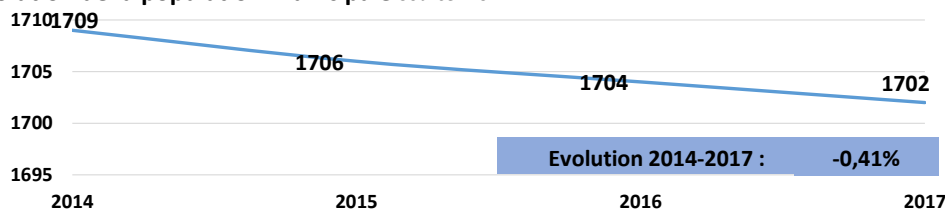


généralement discontinu. Elle comprend deux secteurs : Ube correspondant aux faisceaux de lignes électriques et Ubi correspondant aux secteurs à risques d'inondations.

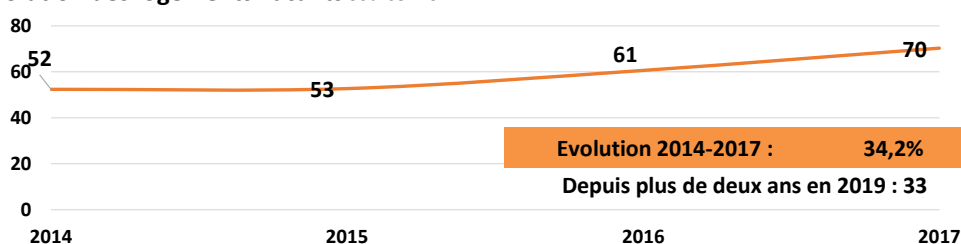
- la zone UC qui est une zone patrimoniale, où le développement de l'urbanisation doit rester limité. Elle comprend un secteur UCi soumis à des risques d'inondations.
- ✗ Les zones à urbaniser regroupent les zones naturelles destinées à une urbanisation future :
  - les zones AUa et AUb réservées à une vocation mixte à dominante d'habitat.
  - la zone AUC réservée à une vocation mixte à dominante d'activités.
  - La zone AUe correspondant aux faisceaux de lignes électriques.
- ✗ La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Aa inconstructible.
- ✗ La zone naturelle et forestière regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces 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 d'espaces naturels. Elle comprend également les secteurs :
  - Nc qui correspond aux secteurs carriérables.
  - Nj qui couvre les secteurs de jardins.
  - NI1 qui correspond aux secteurs de sports et de loisirs.
  - NI2 qui correspond aux secteurs de tourisme et de loisirs.
  - Ni qui couvre la zone inondable.

## 2.- L'analyse de l'évolution socio-démographique entre 2014 et 2017 dans la commune de CHATEL-SUR-MOSELLE

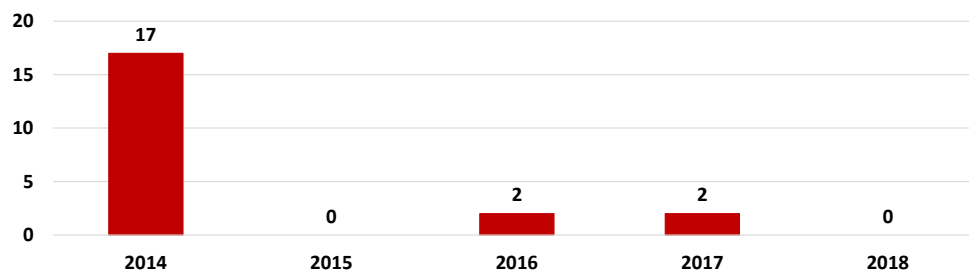
Évolution de la population municipale Source INSEE



Évolution des logements vacants Source INSEE



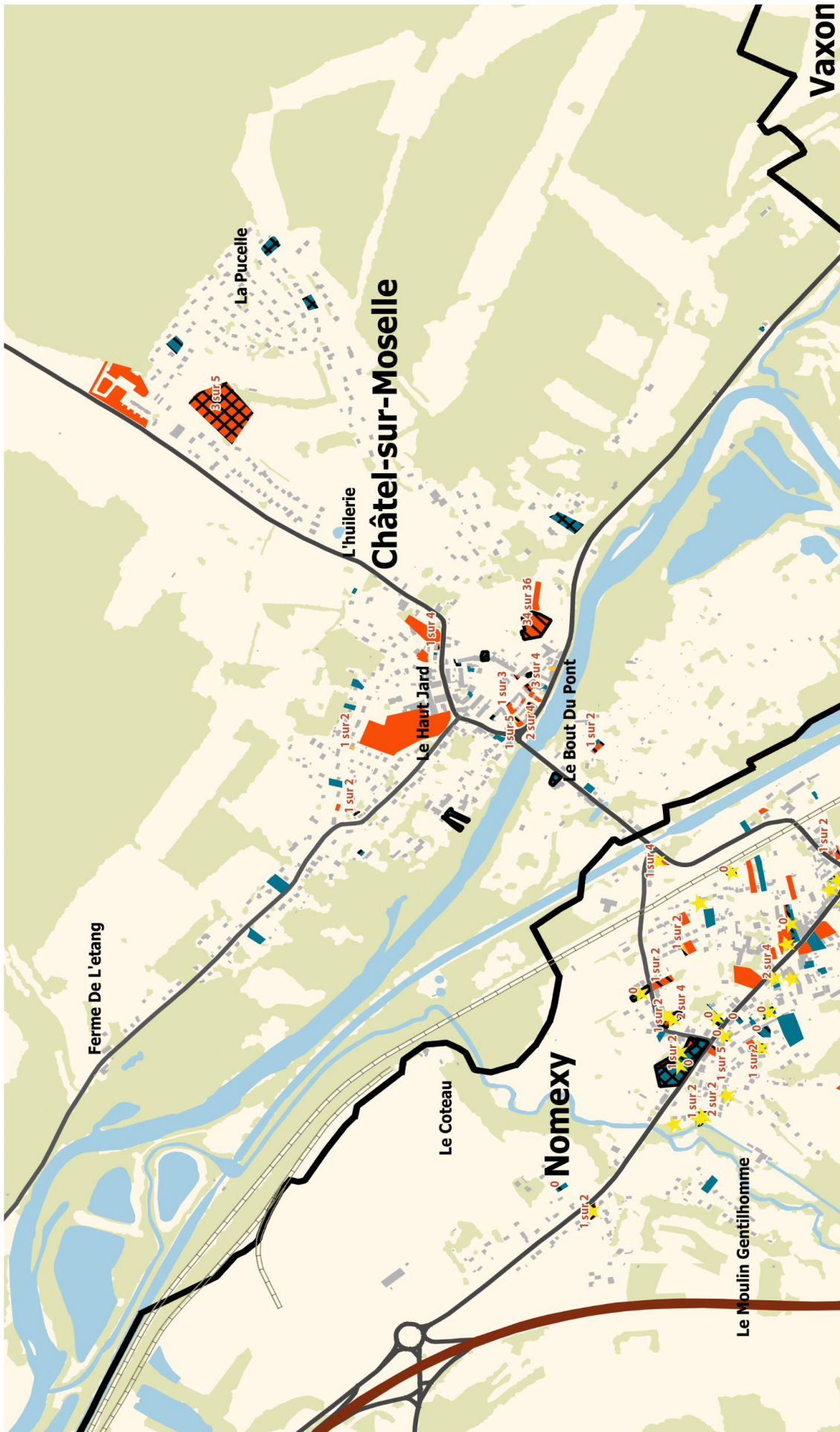
Évolution de la construction neuve Source Sitadel



présentation de plusieurs facteurs d'évolution  
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

**COMMUNE DE CHATEL**

**Logements vacants au 1/01/2019**



**Logements vacants au 1er janvier 2019 :**

- Appartements
- Maisons
- Appartements en copropriété
- ★ Vacance confirmée enquête 2018

**Logements vacants de longue durée :**

- ▨ Logements vacants depuis plus de 2 ans
- ⊗ Logements vacants depuis plus de 3 ans
- Bâti dégradé

**3 sur 10** : nombre de logements

vacants depuis plus de 2 ans sur le nombre total de logements que compte la parcelle

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Variation habitat (Source RGP INSEE)	Commune	Secteur	/ Secteur
Evolution population municipale [2014-2017]	-7	-665	-
Taux moy/an [2014-2017]	-0,14%	-0,66%	>
Evolution population des ménages [2014-2017]	-19	-615	-
Taux moy/an [2014-2017]	-0,41%	-0,62%	>
Solde naturel [2014-2017]	-34	113	-
Solde migratoire [2014-2017]	27	-778	-
Evolution des résidences principales [2014-2017]	-9	319	-2,7%
Evolution des logements vacants [2014-2017]	18	125	14,4%
Taux de vacance en 2017	8,8%	7,3%	>
Taux d'évolution des logements vacants [2014-2017]	34,2%	11,9%	>
Taux de vacance longue durée > 2 ans en 2019 (Source MAJIC)	7,8%	4,1%	>
Evolution des logements vacants > de 2 ans entre 2018 et 2019 (Source MAJIC)	106,1%	0,7%	>
Evolution des logements neufs [2014-2018] (Source SITADEL)	21	340	6,2%
Evolution des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	1	114	1%
Part des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique en %, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	5%	45%	<
Nombre de logements du parc social au 1/1/2019	212	1473	14,4%
Variation des logements du parc social [2014-2019]	-2	-24	8%
% de logements locatifs social par rapport au parc des résidences principales au 1/1/2019	29,6%	10,3%	>
Evolution de la consommation foncière brute, mi 2014 à mi 2018 → Surface à vocation habitat en extension urbaine hors zone artificialisée en 2014 (Source MOS)	0,3 ha	18,4 ha	2%

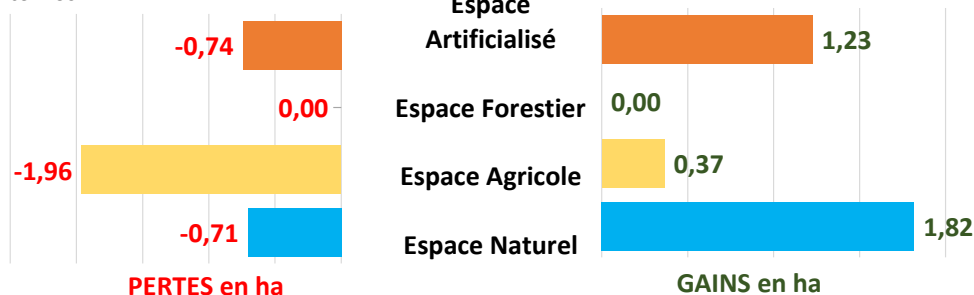
bilan des évolutions entre 2014 et 2017 sur le territoire communal  
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

### 3.- L'analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 dans la commune de CHATEL-SUR-MOSELLE

bilan des évolutions de la consommation foncière entre 2014 et 2018 sur le territoire communal  
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

#### Évolution des 4 grandes classes d'espace de 2014 à 2018

Source MOS



Surface artificialisée en 2014-2018	Commune nette	Commune brute	% en 2014 brute	Secteur Brute	%brut/au secteur
En hectare					
<b>Surface artificialisée en 2014-2018</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>1,2 ha</b>	<b>1,0%</b>	<b>47,2 ha</b>	<b>3%</b>
Vocation Habitat		<b>0,3 ha</b>	<b>0,5%</b>	<b>18,4 ha</b>	<b>2%</b>
Vocation Économie		<b>0 ha</b>	<b>0,0%</b>	<b>2 ha</b>	<b>0%</b>
Vocation Équipement/infrastructure		<b>0,7 ha</b>	<b>2,2%</b>	<b>11,7 ha</b>	<b>6%</b>
Vocation Autres		<b>0 ha</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,9 ha</b>	<b>0%</b>
<b>Usage initial des surfaces artificialisées</b>					
Agriculture	<b>0,9 ha</b>	<b>0,9 ha</b>	<b>0,2%</b>	<b>36,9 ha</b>	<b>2%</b>
Forêt	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>0%</b>
Espace Naturel	<b>-0,4 ha</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>0,3%</b>	<b>9,2 ha</b>	<b>4%</b>
TVB corridor	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0,7%</b>	<b>0 ha</b>	<b>13%</b>
TVB réservoir	<b>0 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>0,0%</b>	<b>0 ha</b>	<b>0%</b>

## 4.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal est drainé par les eaux de la Moselle qui est alimenté par plusieurs petits ruisseaux sur CHATEL-SUR-MOSELLE. Deux zones humides remarquables identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse (le Pré Chopin et le Pré de la Scie) sont identifiées à CHATEL-SUR-MOSELLE. Il s'agit de zones humides qui abritent une biodiversité exceptionnelle. Elles correspondent aux zones humides intégrées dans les inventaires des espaces naturels sensibles d'intérêt au moins départemental, ou à défaut, aux Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique, aux zones Natura 2000 ou aux zones concernées par un arrêté de protection de biotope et présentent encore un état et un fonctionnement biologique préservé a minima. Leur appartenance à ces zones ou à ces inventaires leur confère leur caractéristique de zone humide remarquable. Elles imposent la constitution d'inventaires détaillés. À l'échelle du bassin Rhin-Meuse, elles représentent 35 000 ha (40% de forêts humides, 35% de prairies humides, 18% d'étangs et mares, 6% de marais et de tourbières).

Le territoire de CHATEL-SUR-MOSELLE couvre une surface de 1211 ha qui se répartissent entre les espaces forestiers (49% du territoire communal) et les espaces agricoles cultivés et de prairies (34% du territoire communal). Quant aux espaces artificialisés, ils couvrent environ 10% du territoire communal.

Les espaces agricoles sont principalement déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) : 404 ha selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2019. Ces terrains sont dominés par les espaces fourragers et les prairies (327 ha / 80% des surfaces déclarées).

Quant aux espaces forestiers, ils sont dominés par les forêts de feuillus (94%), les forêts de conifères (4%) et les forêts mixtes (1.7%).

Surfaces artificialisées en 2014-2018	Commune nette (ha)	Commune brute(ha)	% de 2014	Secteur brut	Secteur brut %
Réservoir de biodiversité	0,1 ha	0,9 ha	0,10%	6,5 ha	13%
Corridors écologiques	0,9 ha	0 ha	0,00%	7,8 ha	0%
Evolution des surfaces de carrières gravières	0,6 ha	1,4 ha	100,82%	12,3 ha	11%

Surfaces déclarées à la PAC	Commune nette en ha en 2014	Commune nette en ha en 2018	Evolution nette 2014-2018 en ha
Dont maraîchage	0 ha	0 ha	0 ha
Dont prairies permanentes	217,7 ha	226 ha	8,3 ha
<b>Total</b>	<b>407,3 ha</b>	<b>408,6 ha</b>	<b>1,3 ha</b>

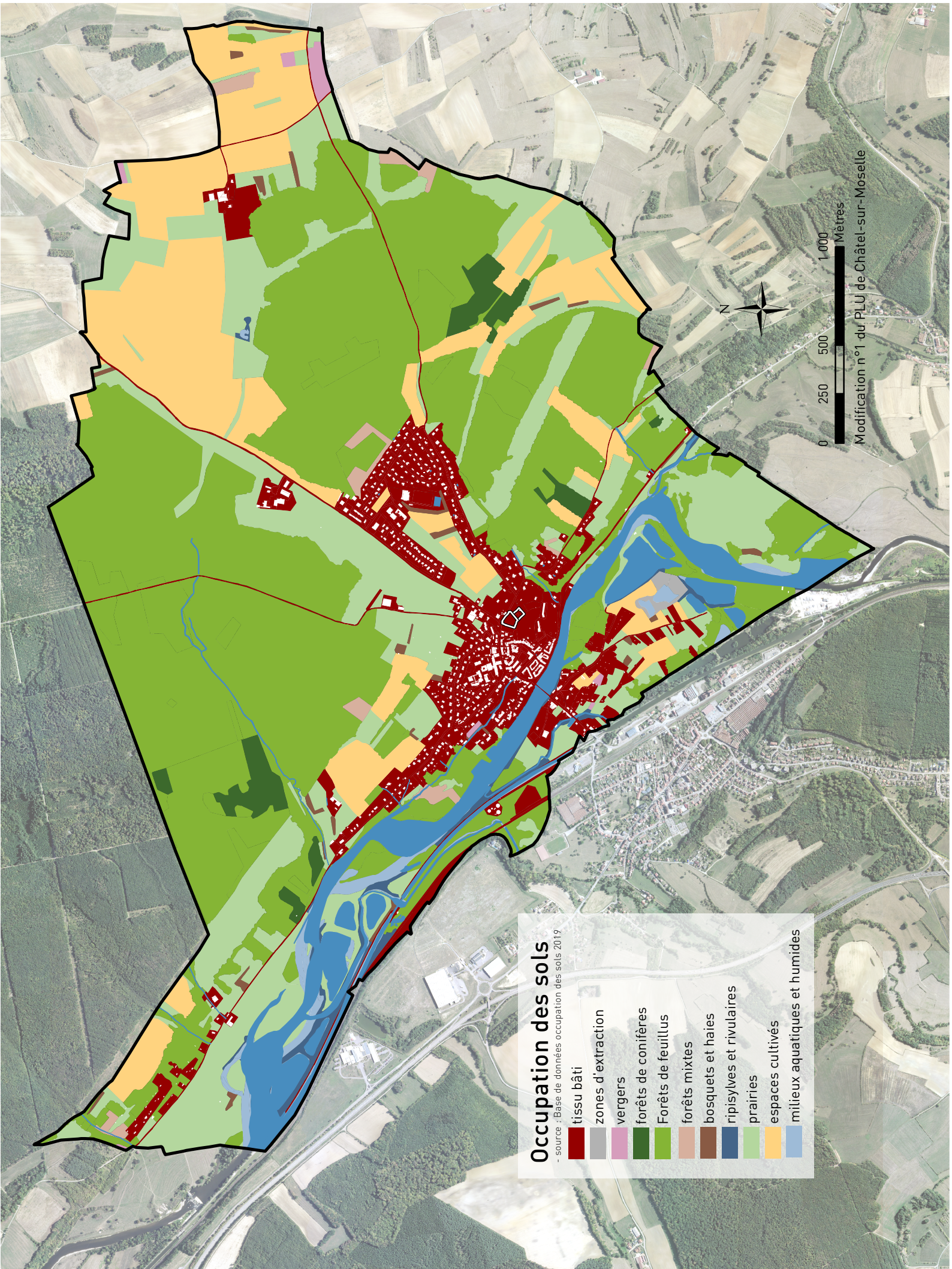
	Commune en ha	% de 2014	Secteur en ha	% Secteur
Artificialisation dans la bande des 30 m par rapport aux lisières entre 2014 et 2018	0,2 ha	0%	0 ha	5%

**bilan des évolutions entre 2014 et 2018 sur le territoire communal**  
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

## 3.- Le patrimoine naturel

**Le territoire communal de CHATEL-SUR-MOSELLE est couvert par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100227 « Vallée de la Moselle (secteur Chatel Tonnoy) ».** Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Ces espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air, ...) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale. Cette ZSC comprend une grande partie du lit majeur de la Moselle sauvage. Il s'agit de la partie la mieux préservée du cours de la Moselle, depuis sa source à Bussang jusqu'à la frontière allemande. Le site représente l'un des derniers tronçons de rivière à lit mobile du nord-est de la France où cette dynamique est préservée sur des linéaires significatifs (DREAL Grand Est).

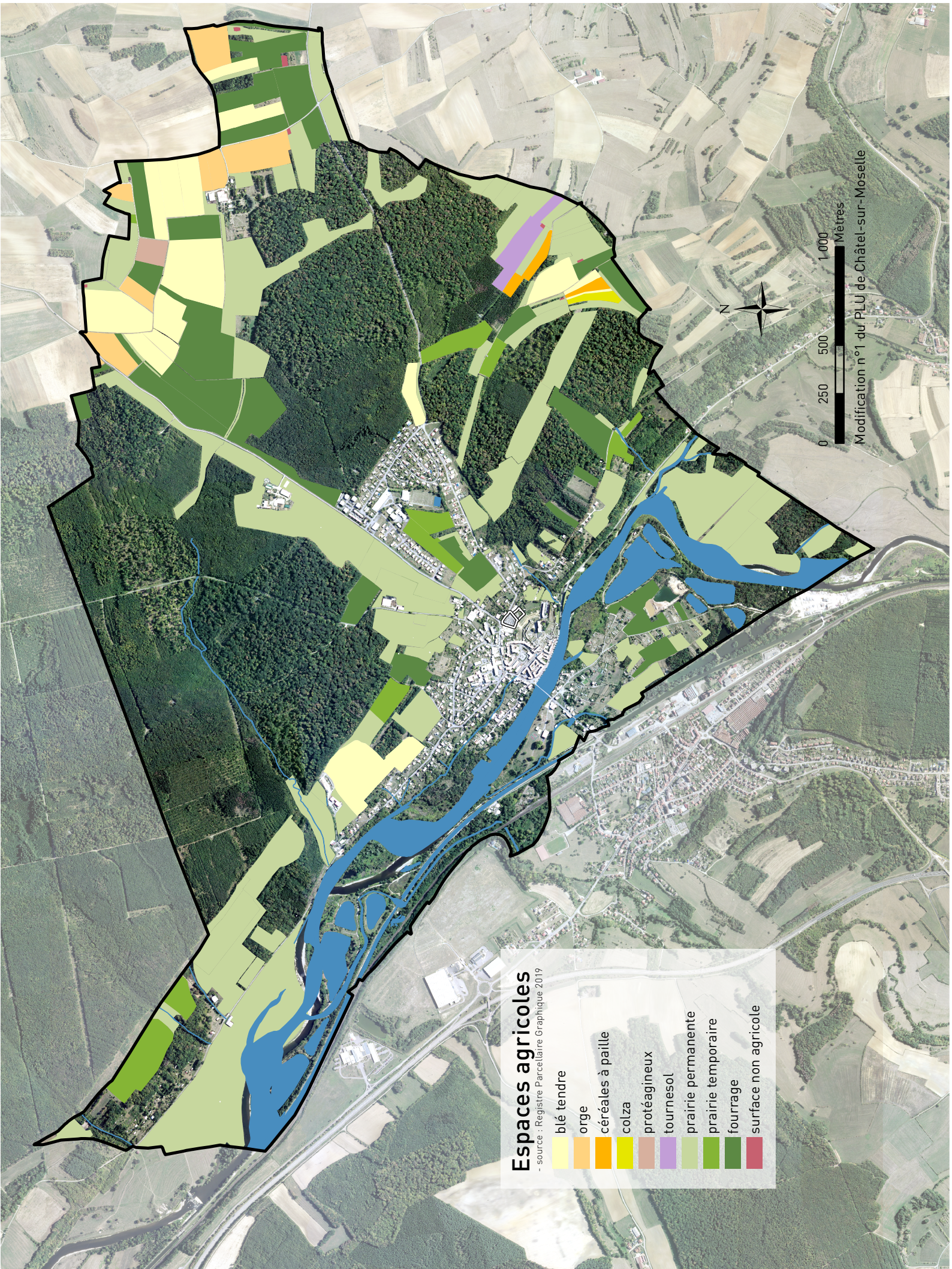
Le territoire est également concerné par la présence de plusieurs **Zones Naturelles d'intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)**. Ces espaces correspondent à un inventaire qui a été établi sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle. Une ZNIEFF est un secteur du territoire



**Occupation des sols**  
 - source : Base de données occupation des sols 2019

	tissu bâti
	zones d'extraction
	vergers
	forêts de conifères
	Forêts de feuillus
	forêts mixtes
	bosquets et haies
	ripisylves et rivulaires
	prairies
	espaces cultivés
	milieux aquatiques et humides

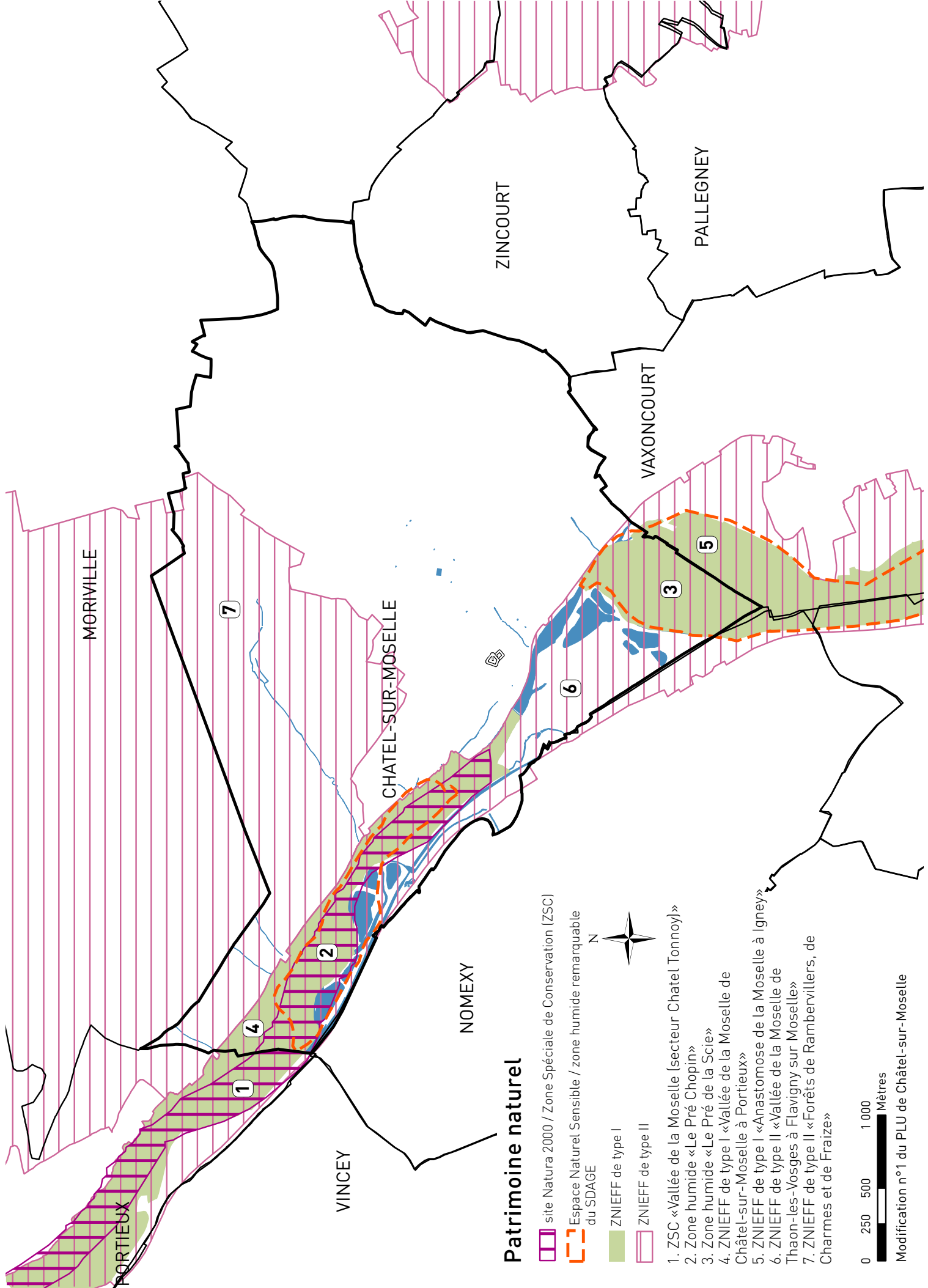
0 250 500 1 000 Mètres  
 Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle







**Espaces agricoles**  
 - source : Registre Parcellaire Graphique 2019

	blé tendre
	orge
	céréales à paille
	colza
	protéagineux
	tournesol
	prairie permanente
	prairie temporaire
	fourrage
	surface non agricole

0 250 500 1 000 Mètres  
 Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle



### Patrimoine naturel

-  site Natura 2000 / Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
  -  Espace Naturel Sensible / zone humide remarquable du SDAGE
  -  ZNIEFF de type I
  -  ZNIEFF de type II
1. ZSC « Vallée de la Moselle (secteur Châtel Tonnoy) »
  2. Zone humide « Le Pré Chopin »
  3. Zone humide « Le Pré de la Scie »
  4. ZNIEFF de type I « Vallée de la Moselle de Châtel-sur-Moselle à Portieux »
  5. ZNIEFF de type I « Anastomose de la Moselle à Igney »
  6. ZNIEFF de type II « Vallée de la Moselle de Thaon-les-Vosges à Flavigny sur Moselle »
  7. ZNIEFF de type II « Forêts de Rambervillers, de Charmes et de Fraize »

0 250 500 1 000 Mètres  
 Modification n° 1 du PLU de Châtel-sur-Moselle

particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ✘ Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, protégés et bien identifiés. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- ✘ Les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de CHATEL-SUR-MOSELLE héberge pour partie quatre périmètres ZNIEFF :

- ✘ La ZNIEFF de type I « Vallée de la Moselle de Châtel-sur-Moselle à Portieux » qui couvre une superficie totale de 172 ha.
- ✘ La ZNIEFF de type I « Anastomose de la Moselle à Igney » qui couvre une superficie totale de 165 ha.
- ✘ La ZNIEFF de type II « Vallée de la Moselle de Thaon-les-Vosges à Flavigny-sur-Moselle » qui couvre une superficie totale de 5000 ha.
- ✘ La ZNIEFF de type II « Forêts de Rambervillers, de Charmes et de Fraize » qui couvre une superficie totale de 16751 ha.

Enfin, les deux zones humides remarquables identifiées par le SDAGE du Bassin Rhin Meuse sont également inventoriées par le Conseil Départemental des Vosges comme des Espaces Naturels Sensibles.

## 3.- La prise en compte des contraintes et des risques naturels et technologiques

### a. Les servitudes d'utilité publiques

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 (la liste et la carte des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du dossier de Modification du PLU). Elles sont 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.

Le territoire est concerné par la présence de plusieurs SUP dont les plus importantes sont de type :

- ✘ AC1 liée à la protection des monuments historiques autour de l'église et de l'ancien monastère Notre Dame. Cette SUP concerne également tous les vestiges apparents aériens et souterrains ainsi que les fossés et l'emprise (à l'exception des bâtiments contemporains) de la citadelle. Cette SUP implique que tous les projets situés dans un périmètre de 500 m autour de ces différents sites requièrent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ✘ PM1 correspondant au PPRi de la Moselle aval.

## b. Les risques naturels et technologiques

- source : georisques.gouv.fr.

Plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris pour le territoire d'études en matière :

- d'inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).
- d'inondations et coulées de boue (arrêtés du 16/05/1983, 21/09/1984, 16/03/1990, 06/02/1995, 01/12/2006 et 31/01/2018).

### Concernant les risques naturels :

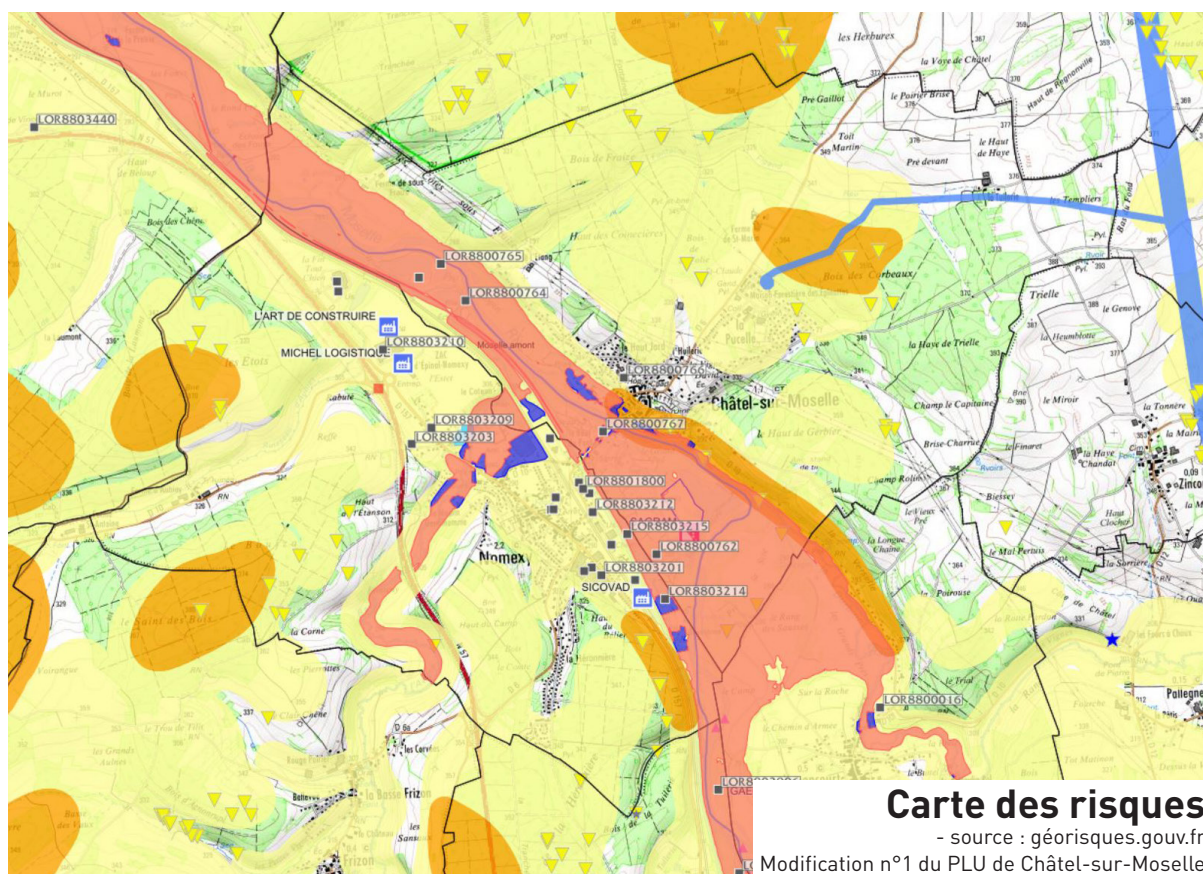
\* **Inondations** : Le territoire communal de CHATEL-SUR-MOSELLE n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune est couverte par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Moselle aval et par un atlas des zones inondables. Le territoire ne fait pas l'objet d'un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

\* Un **mouvement de terrain** est recensé sur le territoire d'études. Il concerne un phénomène d'érosion des berges au niveau du Quai Jean Jaurès.

\* Trente **cavités souterraines d'origine naturelle** sont recensées sur le territoire d'études.

\* **Séismes** : Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 2 où le risque sismique est considéré comme faible.

\* **Radon** : Le territoire communal est concerné par un risque faible au radon selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire. Celle-



ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires comme le Bassin Parisien dans le cas de CHATEL-SUR-MOSELLE. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et moins de 2% dépassent 300 Bq.m<sup>-3</sup>.

\* **Retrait-gonflement des sols argileux** : Le territoire communal est concerné par cet aléa. Une grande partie du territoire est classé en aléa faible avec une poche en aléa moyen dans le Bois des Corbeaux et une bande dans la vallée du Durbion le long de la RD10 jusque dans le bourg de CHATEL-SUR-MOSELLE. Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

### **Concernant les risques technologiques**

\* **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels** : Aucun secteur d'information sur les sols n'est recensé dans la commune. Il n'existe pas non plus de sites pollués. En revanche, 6 anciens sites industriels sont recensés dans la commune.

\* **Installations industrielles** : Le territoire compte une installation classée qui correspond à la carrière, mais aucune installation rejetant des polluants.

\* Une **canalisation des matières dangereuses** traverse le territoire d'études. Il s'agit d'une canalisation de gaz Hadigny-les-Verrières / Châtel-sur-Moselle qui fait également l'objet d'une SUP de type I3.

\* **Installations nucléaires** : Aucune installation nucléaire n'est recensée dans un rayon de 20 km du territoire d'études.

# 2.-

## Les points de la Modification du PLU



### 1.- Réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.

Objet de la Modification du PLU : revoir le classement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser sur le court terme dans le but de rendre le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

Parcelles concernées pour la zone AU (complètes ou pour partie) : A 85, 86, 358, 359 / AC 23 à 28, 52, 53, 55 à 60, 62, 64, 72, 79, 314, 315, 407, 408, 531, 537 / AD 13, 109 / B 134, 135, 136, 139, 140, 141, 142 / AD 4, 7 à 13.

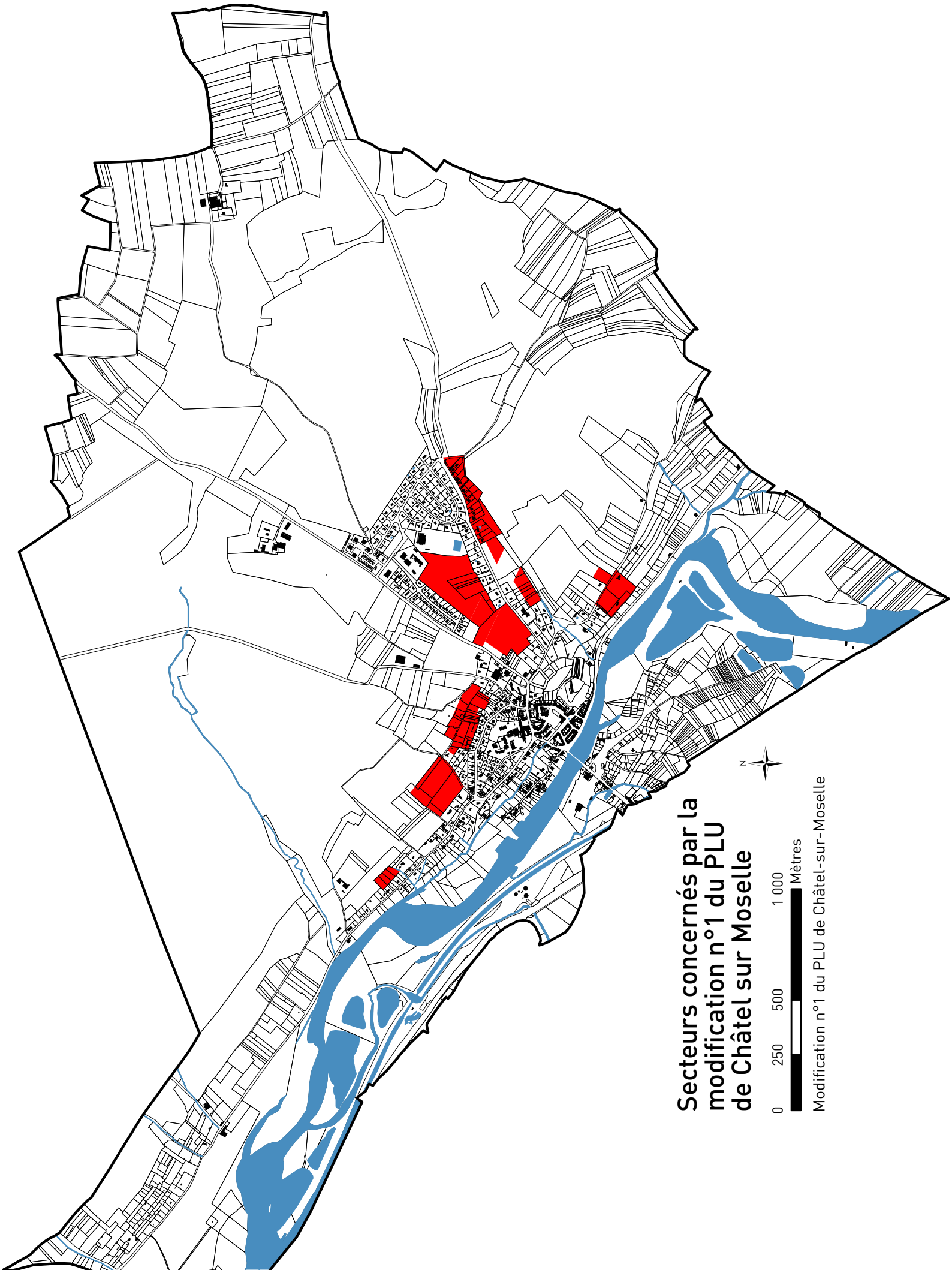
Surface concernée pour la zone AU : 17.40 ha.

Parcelles concernées pour la zone UB (complètes ou pour partie) : C 1, 72, 73, 76 à 78, 101, 405, 438, 440, 452, 454, 460, 506, 507, 509 à 518, 520 à 522, 536, 537, 539, 540, 544, 545, 549, 550, 552 à 554, 556, 558 à 572

Surface concernée pour la zone UB : 7.24 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

- x Le document de zonage pour intégrer le nouveau classement des zones urbaines et à urbaniser et préciser dans le cartouche que la nouvelle zone 2AU est bloquée.
- x Le règlement écrit pour supprimer le règlement de la zone AU, créer un nouveau règlement de zone 2AU « bloquée » et affiner le règlement portant sur les extensions et les annexes liées à la construction principale.



**Secteurs concernés par la  
modification n°1 du PLU  
de Châtel sur Moselle**

0 250 500 1 000

Mètres

Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle

Rappelons, tout d'abord, que le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE – approuvé le 18 mars 2009 - démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvé le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé et approuvé le 06 juillet 2021 et il couvre désormais les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Épinal et de la Communauté de Communes de Mirecourt Dompain.

Objectifs d'habitat						
Objectifs de production de logements (DOO1.2 Objectif 1)		SCoT		CAE		CCMD
[2014 – 2030[		5 800		5 263		537
[2014 – 2024[		3 827		3 473		354
[2024 – 2030[		1 973		1 790		183
Répartition de la production totale par type de pôles		Pôle urbain central		Pôles relais urbains	Pôles relais ruraux	Pôles de proximité
		50%		19%	8%	Villages 15%
Dont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		80% de la production				
Objectif de résorption de la vacance (DOO1.2 Objectif 2)		SCoT		CAE		CCMD
Objectif de résorption de la vacance à titre indicatif d'après l'objectif de logements (DOO1.2 Objectif 2)	[2014-2030[	1 740		1 525		215
	[2014-2024[	1 148		1 006		142
Modulation de la reconquête de la vacance (DOO 1.2 Objectif 3)		Pôle urbain central	Secteur de Charmes	Secteur Epinal Nord	Secteur Epinal Sud	Secteur de Vôge les Bains
		33%	33%	20%	30%	50%
Equivalent LV pour [2014-2024[		592	74	169	109	62
Equivalent LV pour [2014-2030[		897	112	257	165	94

NB : seul le pourcentage de logements vacants dans la production de logements doit être compatible avec le SCoT. Le nombre de logements vacants calculés ci-dessus, d'après l'objectif de besoins totaux en logements, est donné à titre indicatif.

### Objectifs de consommation foncière

Objectifs de consommation foncière (DOO 1.1 objectif 1)		SCoT		CAE		CCMD
[2014 – 2030[		324 ha		244 ha		80 ha
[2014 – 2024[		226 ha		170 ha		56 ha
[2024 – 2030[		98 ha		74 ha		24 ha
Tableau indicatif de répartition par destination		[2014 – 2030[				
Habitat		84 ha		80 ha		4 ha
Économie		210 ha		136,4 ha		73,6 ha
Équipements/infrastructures		30 ha		27,6 ha		2,4 ha
<b>Total SCoT</b>		<b>324 ha</b>		<b>244 ha</b>		<b>80 ha</b>

NB : seul le taux global de consommation foncière est opposable. La répartition par destination est indicative.

### Rappel des objectifs et orientations du SCOT des Vosges Centrales - source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

**Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme de CHATEL-SUR-MOSELLE n'est plus compatible avec le SCOT révisé.** En effet, le nouveau document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT détermine **de nouveaux objectifs en matière de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain** dans le but de poursuivre les efforts consentis même si 935 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2014 à l'échelle du SCOT. Ce dernier se fixe donc comme objectif de diviser par 4 le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2000-2014. L'objectif chiffré sera ainsi de l'ordre de 324 ha entre 2014 et 2030 (244 ha dans la CAE), avec un objectif intermédiaire de 226 ha (170 ha dans la CAE) entre 2014 et 2024. Il s'agit ici de permettre un développement mieux maîtrisé et plus cohérent. Tout en répondant à cette logique de modération de la consommation sur les espaces, le SCOT a déterminé un objectif de production de 5800 nouveaux logements (dont 5263 dans la CAE) sur le territoire d'ici 2030 par le biais de la construction neuve et de la reprise des logements vacants.

**Le SCOT donne la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine avant de construire en extension avec pour objectif que 80% des nouveaux logements soient construits au cœur des enveloppes urbaines. Le SCOT des Vosges Centrales donne une définition de l'enveloppe urbaine** qui regroupe l'ensemble des espaces artificialisés continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à ce qu'elle forme un

ensemble morphologique cohérent (continuum urbain).

Elle exclut les enclaves non artificialisées :

- ✗ Supérieures à 5 ha dans les pôles urbains relais,
- ✗ Supérieures à 1.5 ha dans les pôles relais ruraux et les pôles de proximité,
- ✗ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

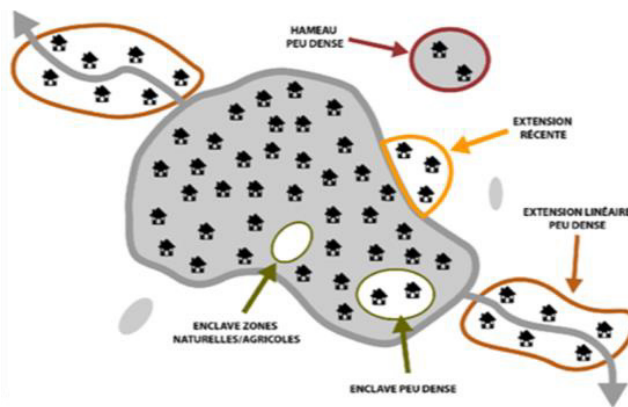


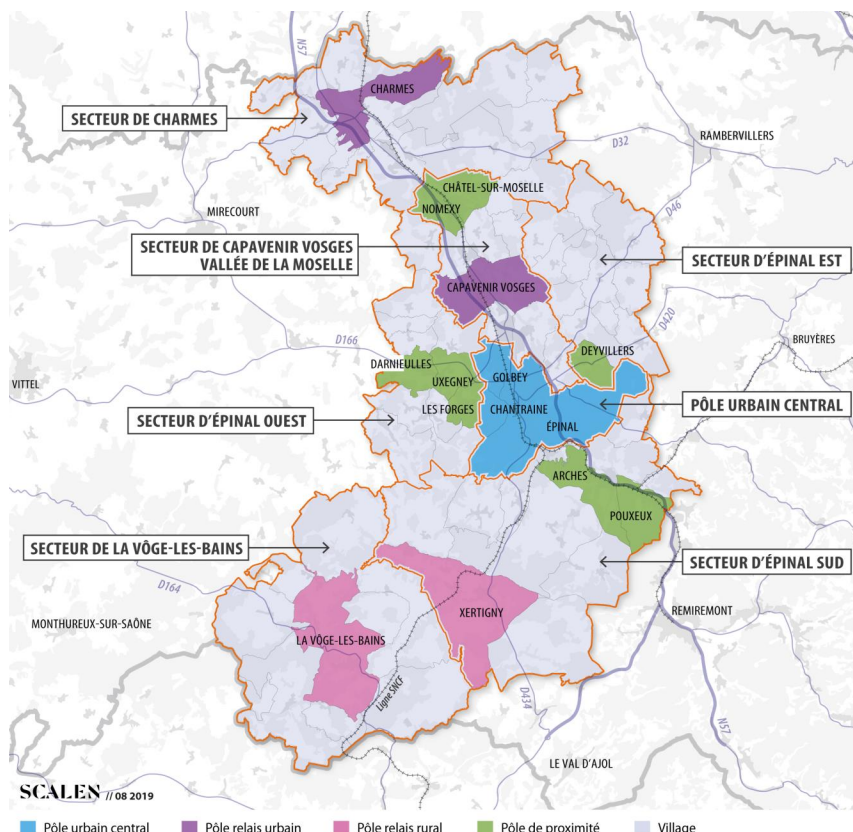
Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine  
- source : SCOT des Vosges Centrales

Précisons également que la Communauté d'Agglomération d'Épinal est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025. Ce document décline les besoins en logements déterminés par le SCOT pour chacun des secteurs de son territoire. **CHATEL-SUR-MOSELLE est un pôle de proximité « secteur Capavenir Vosges Vallée de la Moselle ».** Le PLH détermine pour la commune un objectif de production de 22 logements (16 en production de logements neufs et 6 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025.

Aussi, pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales en matière de consommation sur les espaces, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE par le biais d'une modification du document d'urbanisme.** Cette reprise va particulièrement se traduire par une réduction des espaces proposés

**immédiatement à l'urbanisation pour des constructions nouvelles au sein des zones urbaines et à urbaniser sur le court terme. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la logique de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels inscrite dans le SCOT des Vosges Centrales.**

Comme le montre la carte ci-dessus, l'ensemble des terrains classés en zone à urbaniser sur le court terme (17.40 ha) et certains espaces classés en zone urbaine UB (pour une surface de 7.24 ha) – situés en épaisseur de l'enveloppe urbaine existante - n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en 2009. **C'est pourquoi, il est aujourd'hui décidé, par le biais d'une procédure de Modification du PLU que ces secteurs soient reclassés dans le PLU en zone à urbaniser 2AU « bloquée » ou en zone naturelle, et conservent ainsi leur vocation actuelle. Par conséquent, cette démarche rend le document d'urbanisme plus raisonné et plus adapté aux besoins à court et moyen terme de CHATEL-SUR-MOSELLE, tout en permettant de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels.**



armature territoriale et secteurs de réflexion du PLH  
- source : PLH CA d'Épinal

Plus précisément, et comme le montre la carte correspondante, la Modification n°1 du PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE consiste à reprendre :

- ✗ l'ensemble des zones à urbaniser sur le court terme 1AU (pour une surface de 17.40 ha) – et quel que soit la vocation envisagée – pour être reclassé en zone 2AU « bloquée » dans le PLU car ces espaces n'ont pas été construits depuis l'approbation du document d'urbanisme en 2009. Le reclassement de ces espaces en zone 2AU « bloquée » maintient néanmoins une réflexion sur le développement communal sur le long terme. En outre, ces terrains pourront être ouverts à la construction nouvelle à la condition de procéder à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra alors justifier de l'utilité de la démarche. Il sera en outre précisé sur le cartouche du document de zonage que cette zone est bloquée dans le PLU. Enfin, aucun de ces espaces n'est raccordé aux réseaux, et une ouverture à l'urbanisation impliquerait des travaux d'extension coûteux pour la collectivité.
- ✗ certains secteurs de la zone UB (pour une surface de 3.87 ha) qui se situent en périphérie du bâti. Ceux-ci n'ayant pas été construits depuis l'approbation du PLU, ils sont reclassés en zone naturelle du PLU, dans une logique de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels. En outre, certains de ces espaces ne sont soit pas raccordés aux réseaux ou sont soit sujets à des problèmes de ruissellements.
- ✗ Il en est de même pour les constructions qui sont ordonnées le long de la route d'Hadigny (rive sud). La zone concernée recouvre une surface de 3.36 ha. Cette décision de reclasser ces espaces construits en zone naturelle fait écho aux problèmes de ruissellement constatés dans ce secteur et de la volonté communale d'y interdire la construction de nouvelles habitations.

Concernant ces deux derniers points, précisons que la zone naturelle présente une constructibilité limitée qui autorise notamment l'extension des constructions existantes accolées ou non au bâtiment principal dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

**Extrait du règlement écrit de la zone naturelle du PLU en vigueur :**

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

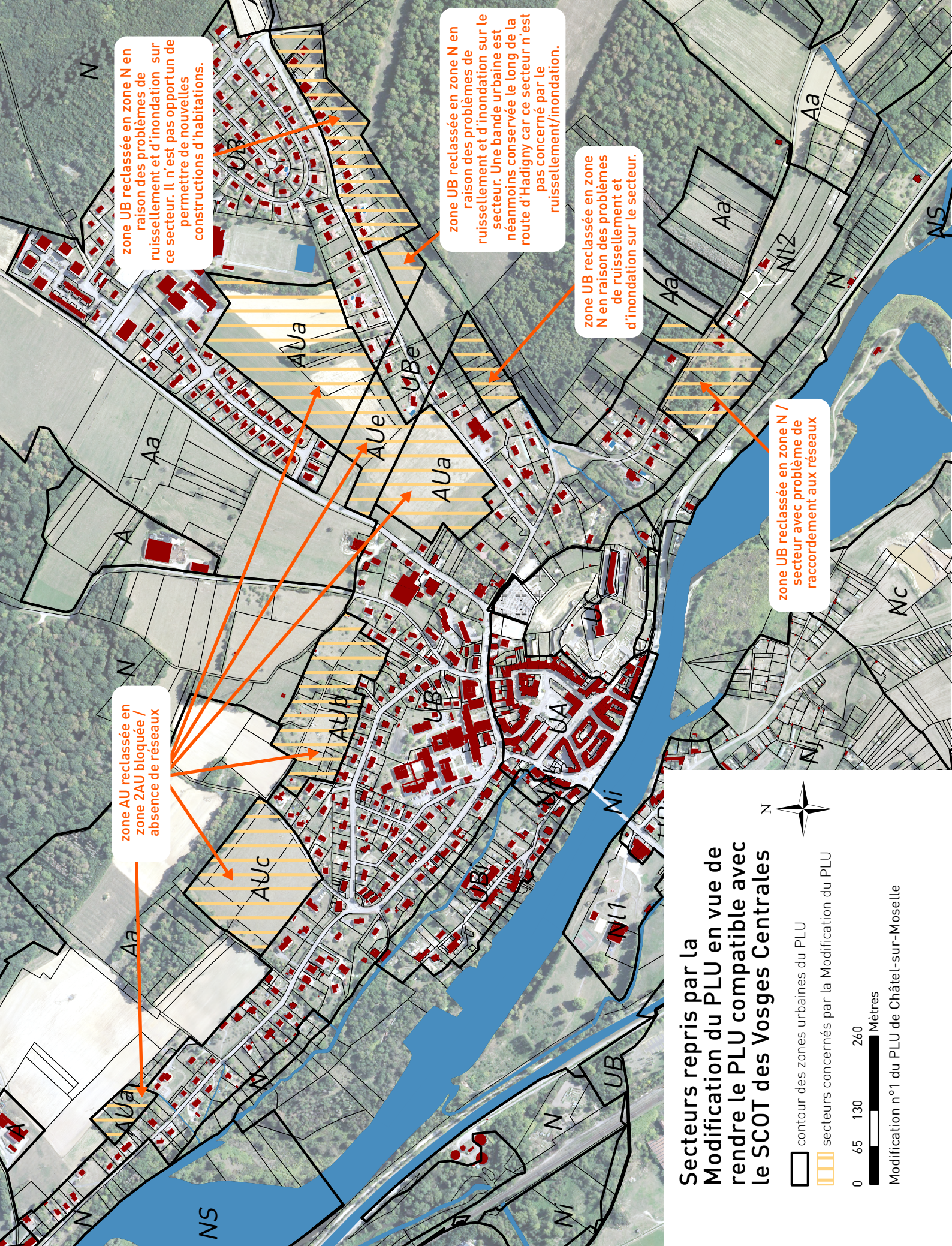
Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif.
- Les abris légers pour bétail, dans la mesure où ceux-ci présentent au moins un côté ouvert et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de surface.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et de communication. Les bâtiments à usage collectif devront s'adapter au sol naturel ; les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvements de terrain.
- Les changements de destination des bâtiments, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne conduisent pas à accentuer les incidences sur les milieux naturels, les paysages et les réseaux.
- L'extension des constructions existantes, y compris agricoles, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt,
- Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
  - les aires de stationnement
  - les affouillements et les exhaussements du sol
  - les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone,
  - les abris de chasse.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre brute que le bâtiment détruit, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs NI1 et NI2 où elles sont interdites :

- Les installations destinées à la production d'énergie éolienne, avec une bonne insertion paysagère.



zone UB reclassée en zone N en raison des problèmes de ruissellement et d'inondation sur ce secteur. Il n'est pas opportun de permettre de nouvelles constructions d'habitations.

zone UB reclassée en zone N en raison des problèmes de ruissellement et d'inondation sur le secteur. Une bande urbaine est néanmoins conservée le long de la route d'Hadigny car ce secteur n'est pas concerné par le ruissellement/inondation.

zone UB reclassée en zone N en raison des problèmes de ruissellement et d'inondation sur le secteur.

zone UB reclassée en zone N / secteur avec problème de raccordement aux réseaux

zone AU reclassée en zone 2AU bloquée / absence de réseaux

### Secteurs repris par la Modification du PLU en vue de rendre le PLU compatible avec le SCOT des Vosges Centrales

-  contour des zones urbaines du PLU
-  secteurs concernés par la Modification du PLU



Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle

Dans les secteurs NI1 et NI2 :

- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont directement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou la surveillance du site.

Dans les parties grisées des documents graphiques (secteurs NI) :

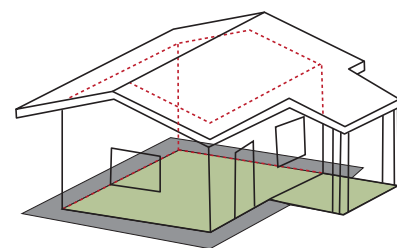
- Les occupations et utilisations du sol autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

**Aussi, pour davantage permettre à ces constructions d'évoluer, il est proposé dans le cadre de la Modification du PLU de revoir les prescriptions concernant les possibilités d'extensions des constructions principales et de réglementer les annexes dans le but de mieux encadrer ces constructions en conséquence du reclassement de tout un ensemble d'habitations dans cette zone naturelle.**

Aussi, l'extension des constructions principales est toujours possible dans le PLU mais elle sera calculée sur la base de l'emprise au sol de la construction et non plus de la SHON (surface hors oeuvre nette) car cette notion n'existe plus. L'emprise au sol de la construction est la 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. En outre, comme le montre les schémas ci-contre, le calcul de l'emprise au sol est plus contraignant que celui de la SHON, il est donc proposé que la possibilité d'étendre la construction principale soit étendue de 20% de la SHON à 30 % de l'emprise au sol.

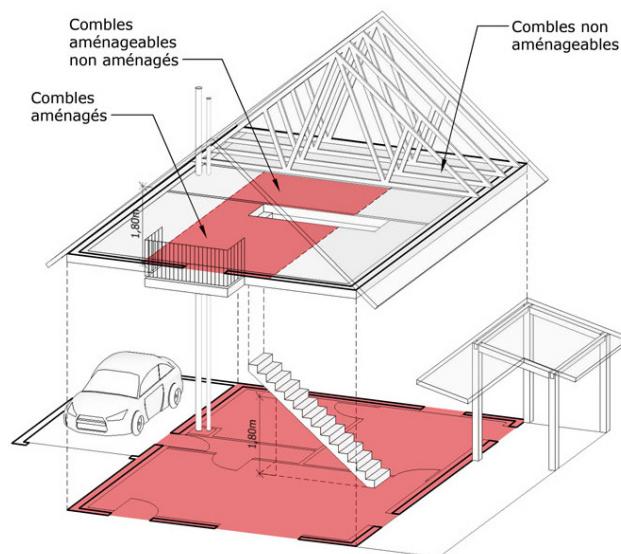
En outre, le règlement de la zone naturelle est repris pour un meilleur encadrement des constructions annexes au bâtiment principal. Une annexe se définit comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités 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. Le règlement de la zone naturelle est repris en matière :

- d'emprise au sol pour autoriser la construction d'annexes de 40 m<sup>2</sup> maximum, en cohérence avec la Modification du PLU qui reprend cette règle pour autoriser désormais cette même surface en zone urbaine (voir point suivant).
- d'hauteur et d'aspect extérieur de ces constructions pour une meilleure intégration paysagère des projets qui ne pourront pas dépasser 5 m hors tout d'une part, et d'autre part, qui devront privilégier le recours au bardage d'aspect bois ou la teinte d'une des façades du bâtiment principal.
- de recul de 20 m maximum par rapport aux autres constructions présentes sur une même propriété pour éviter le mitage au cœur des espaces naturels qui ont vocation à limiter la constructibilité.



emprise au sol

### SHON



En outre, toutes les zones à urbaniser – à l'exception de l'îlot situé le plus à l'ouest du territoire – sont couverts par une orientation d'aménagement. Ce document est maintenu dans le PLU car seul le calendrier d'ouverture de ces zones est repris et non la finalité de ces projets. Néanmoins, l'orientation d'aménagement pourra potentiellement être reprise et affinée à l'ouverture des différentes zones 2AU par le biais d'une nouvelle reprise du document d'urbanisme.

Enfin, la Modification du PLU vise à faire évoluer le classement des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Ces espaces sont couverts par un **Droit de Prémption Urbain. Ce dernier s'adapte et tient compte des évolutions opérées sur ces différentes zones.**

## 2.- Reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et adapter le règlement à la situation actuelle

**Objet de la Modification du PLU** : apporter des modifications au règlement écrit du PLU pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'adapter à la situation actuelle.

**Pièces reprises dans le PLU** :

- x Le règlement écrit du PLU.

Rappelons que le PLU de la commune de CHATEL-SUR-MOSELLE a été approuvé le 18 mars 2009 et il n'a jamais été repris depuis cette date. **Plusieurs améliorations sont apportées à ce document pour alléger et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, et adapter certaines règles à la situation actuelle :**

- x Le chapitre consacré aux dispositions générales est complété par un nouvel article 8 concernant la règle de recul aux bâtiments agricoles - qu'ils soient des ICPE ou soumis au RSD - et entraînant la création d'un nouveau site agricole. Ceux-ci devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. À noter qu'un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation. Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant ne sont pas visés par cette demande de recul. Cette règle contribue à limiter les potentiels conflits d'usages et les sources de nuisances entre les exploitations agricoles et les tiers. Elle reprend une règle présente dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT des Vosges Centrales qui dit que les documents d'urbanisme doivent : « veiller à ce que les projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation ».
- x Les zones UB, A et N du PLU prescrivent dans leur article 7 que les constructions sur les terrains riverains des cours d'eau doivent être implantées en tenant compte d'un recul minimum de 10 m par rapport à la rive. Une exception est précisée dans la zone UB pour les constructions qui ne respectent pas cette limite à la date d'approbation du PLU : l'adaptation et la transformation du bâtiment sera possible dans la mesure où elle ne contribue pas à aggraver la situation existante vis-à-vis de cette règle. L'inscription de cette règle en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des différentes zones. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par cette bande inconstructible, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise ainsi à déplacer cette règle au sein des dispositions générales (rédaction d'un nouvel article 9) qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et de fait, à mieux informer

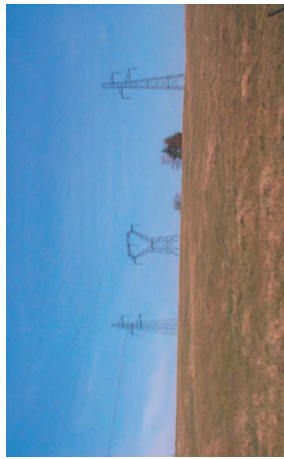
# Principes d'aménagement retenus pour le Quartier des Alisiers

Localisé entre le bourg de Châtel et le quartier de la Pucelle, le secteur des Alisiers est initialement occupé par des terrains agricoles. Depuis quelques années, il a fait l'objet de plusieurs opérations de constructions résidentielles, que ce soit sous la forme de lotissement (route de Morville) ou de manière isolée (route d'Hadigny). La volonté de prévoir de manière globale et coordonnée l'évolution de ce quartier a conduit la municipalité à adopter des principes généraux d'aménagement.

## Vocation générale de la zone

Le quartier des Alisiers a pour vocation principale le développement des capacités d'accueil résidentielles de la commune. De façon secondaire, il peut également participer au développement des fonctions économiques en recevant des constructions à usage d'activités, dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec l'habitat. Des équipements collectifs peuvent également y être implantés.

Il s'agit donc d'un secteur mixte à dominante résidentielle.



Cependant, la prise en compte des contraintes environnementales du site conduisent à établir des restrictions dans les possibilités d'occupation des sols à proximité des lignes électriques à haute tension et à très haute tension.

Afin de limiter les incidences de ces ouvrages par rapport à l'habitat, il serait souhaitable qu'à terme, la ligne à 63 000 volts soit déviée à l'intérieur du faisceau de lignes principal, situé plus au Sud <sup>(1)</sup>.

En outre, à l'intérieur de ce faisceau, le schéma d'aménagement évitera les possibilités de construction sous les lignes électriques.

(1) : Toutefois, pour des raisons financières, cette opération ne pourra pas nécessairement être réalisée dans l'immédiat. Le maintien de la ligne à 63 000 volts ne fait donc pas obstacle à l'urbanisation du secteur.

## Principe de desserte routière interne

L'aménagement du quartier des Alisiers sera réalisé de manière à assurer une double desserte sur la route de Morville et sur la route d'Hadigny. Toutefois, les accès directs sur la route de Morville devront rester limités.

Des cheminements piétonniers seront aménagés en cœur d'îlot, notamment de manière à relier sans discontinuité l'école, le collège et le terrain des sports. Un aménagement sécurisé sera réalisé face à l'école.

## Desserte par les réseaux

La desserte par les réseaux est assurée le long de la route d'Hadigny, ainsi que le long de la route de Morville.

L'assainissement collectif est de type séparatif. Les extensions et les branchements qui seront réalisés devront être compatibles avec les caractéristiques des équipements actuels.

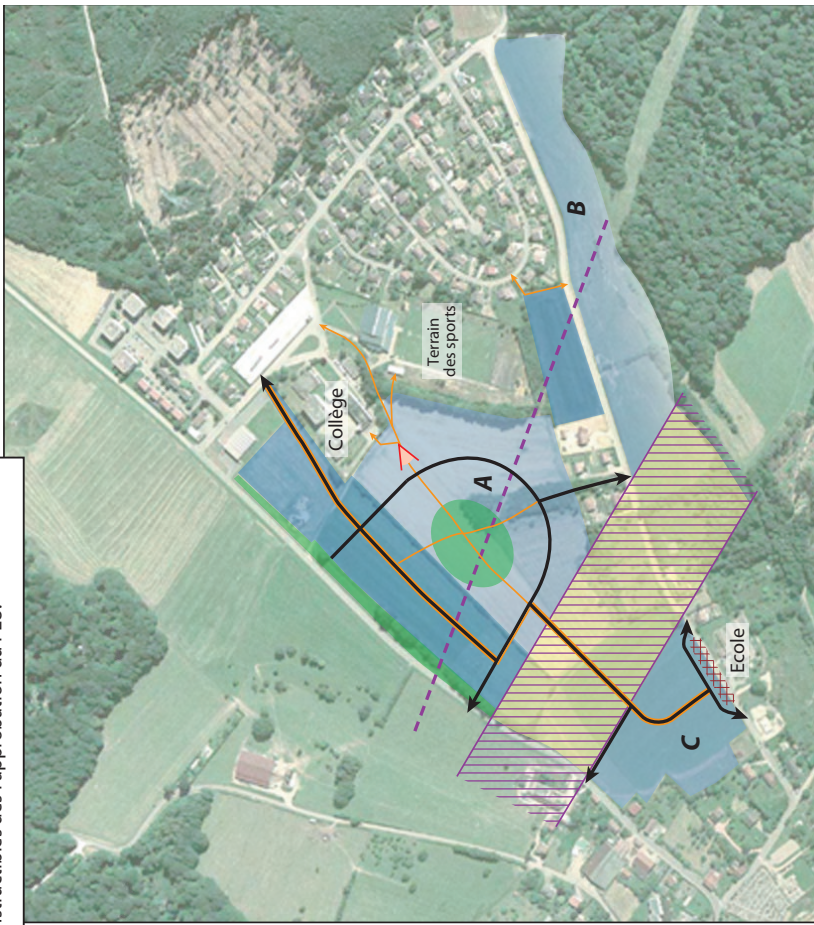
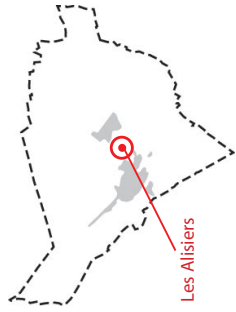
## Mode d'aménagement envisagé

- En cœur d'îlot (A), l'extension du lotissement des Alisiers se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.
- Le long de la route d'Hadigny (B), déjà desservie par les réseaux, l'urbanisation pourra s'effectuer dès l'approbation du PLU.
- Au sud du faisceau de lignes électriques (C), les constructions pourront être autorisées soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la desserte des parcelles par les réseaux.

## Intégration paysagère

- En cœur d'îlot, un espace vert devra être aménagé comme lieu de centralité au quartier.
- L'implantation des constructions, tout comme celle des éléments végétaux, devra être étudiée de manière à conserver, dans la mesure du possible, un lien visuel entre le bourg et la quartier de la Pucelle.

Certains secteurs de ce quartier ne pourront accueillir de nouvelles constructions que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les parcelles déjà desservies par les réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont constructibles dès l'approbation du PLU.



### Prise en compte des lignes électriques

- Faisceau des lignes électriques
- Ligne hors du faisceau principal (reconstruction dans le faisceau souterrain)
- Déplacements
- voies de desserte routière
- cheminements piétons
- aménagement destiné à améliorer la sécurité face à l'école

### Vocation des sols

- Opération d'urbanisation en cours (vocation principale = habitat)
- Urbanisation future (habitat admis)
- Urbanisation future (habitat interdit)
- Espaces verts à maintenir ou à créer
- lien visuel entre le bourg et le quartier de la Pucelle à valoriser

## Principes d'aménagement retenus pour le secteur Haut-Jard / Coinecières

Situé à l'ouest du futur quartier des Alisiers, entre la route de Morville (RD 6) et la route de Portieux, le secteur Haut-Jard / Coinecières est essentiellement occupé par des prairies agricoles, ainsi que par quelques éléments arborés (bosquets, haies, arbres fruitiers). Le faisceau de lignes électriques à haute tension et très haute tension traverse cette partie du territoire selon une direction Nord-Ouest / Sud-Est.

### Vocation générale de la zone

Le secteur Haut-Jard / Coinecières abrite le siège d'une exploitation agricole active de Châtel-sur-Moselle, susceptible de se développer au cours de la décennie à venir. L'essentiel des terrains utilisés par cette exploitation est également localisé dans cette partie de la commune.

Le maintien de la vocation agricole du secteur apparaît donc être, à court et moyen terme, une condition nécessaire à la poursuite de cette activité.

A plus long terme, le site semble toutefois bénéficier d'une situation favorable pour la poursuite du développement urbain de Châtel-sur-Moselle.



La volonté de maintenir l'agriculture tout en prévoyant l'évolution à long terme du développement de la commune conduit à envisager le devenir de ce secteur de la manière suivante :

- A court et moyen terme, seuls les terrains localisés au sud du faisceau électrique (aux lieux-dits «Haut-des-Coinecières» et «Haut-Jard») pourront être ouverts à l'urbanisation.
- Le «Haut-des-Coinecières» sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble dont la vocation principale sera d'accueillir à la fois des habitations et des entreprises artisanales ou de services compatibles avec l'habitat.
- Le «Haut-Jard» sera ouvert à l'urbanisation de manière progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Les terrains situés au nord du faisceau de lignes électriques (lieux-dits «Dessus-du-Haut-Jard», «Saint-Claude», «La Folle») conserveront une vocation agricole.

### Principes de desserte routière

Une liaison routière nouvelle sera établie à terme entre la route de Morville et la route de Portieux. L'aménagement de cette voie permettra d'assurer la desserte des futures zones de développement urbain tout en jouant un rôle structurant dans l'organisation du quartier. Dans sa partie occidentale, elle s'appuiera sur la rue François de Neufchâteau, qui sera recalibrée en fonction des flux prévisibles.

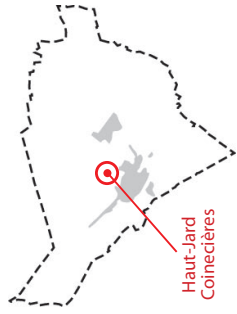
Un axe secondaire pourra être créé entre la rue François de Neufchâteau et la route de la Verrerie afin de desservir les parcelles du «Haut-Jard». Dans la mesure du possible, cette voie s'appuiera sur les chemins ruraux existants.

Un premier carrefour sera aménagé à la jonction de ces deux axes. Il recueillera également les flux routiers en provenance du Haut-des-Coinecières. Un second carrefour établira la connexion avec la route de Morville et le quartier des Alisiers.

Enfin, lors de l'aménagement du secteur du Haut-des-Coinecières, une connexion devra être ménagée vers les espaces agricoles situés au nord-ouest de l'unité foncière. Cette mesure vise à éviter un enclavement des terrains situés en arrière de la route de Portieux.

### Desserte par les réseaux

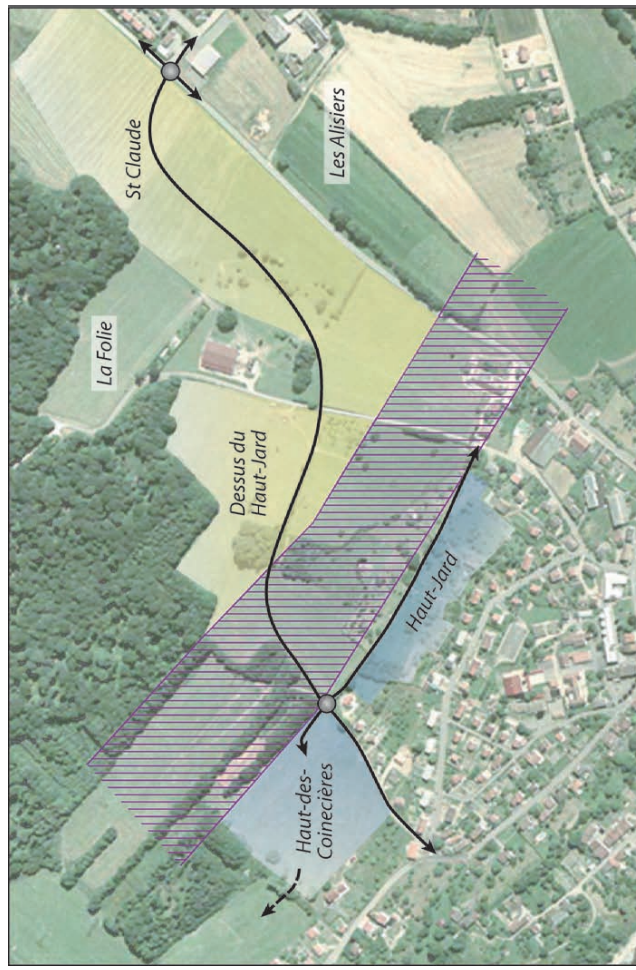
- La zone du «Haut-des-Coinecières» est actuellement desservie par les réseaux le long de la rue François de Neufchâteau.
- Les autres secteurs ne bénéficieront pas d'une desserte suffisante pour permettre une ouverture à l'urbanisation.



La zone du «Haut-des-Coinecières» peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation, sous réserve qu'elle fasse l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du «Haut-Jard» est possible **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes** à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces dont la vocation agricole est maintenue à court et moyen terme est soumise à une révision du PLU.



↩ Liaison routière à développer



● Carrefour à aménager



■ Secteur destiné à être urbanisé à court et moyen terme



▨ Faisceau des lignes électriques



■ Secteur dont la vocation agricole est maintenue à court et moyen terme

les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains. En outre, l'exception portant sur la zone UB est étendue aux autres zones urbaines (UA et UC) du PLU dans un souci d'équité de traitement à l'échelle du bourg.

- ✘ Les zones UB, AU, A et N prescrivent dans leur article 7 que les nouvelles constructions doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande. Tout comme pour le point précédent, l'instruction des certificats d'urbanisme peut ainsi être faussée car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des différentes zones. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par cette bande inconstructible, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise ainsi à déplacer cette règle au sein des dispositions générales (rédaction d'un nouvel article 10) 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.
- ✘ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC – est repris pour mieux l'adapter à la situation locale actuelle. Ces modifications concernent les points suivants :
  - L'article 2 qui détermine les occupations et les utilisations du sol admises sous condition, et plus particulièrement la règle portant sur les mouvements de terrains pour en clarifier la terminologie. La hauteur limitée à 0.5 m est conservée ; mais il est précisé que celle-ci est calculée par rapport au niveau du terrain naturel.
  - L'article 9 concernant l'emprise au sol des annexes. La surface autorisée est augmentée de 20 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> pour permettre plus de souplesse aux futurs projets (exemple : pour autoriser le stationnement couvert de deux véhicules, situation de plus en plus fréquente où chaque actif du foyer dispose de son propre véhicule).
  - L'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions et concernant plus particulièrement la réglementation des toitures. Cette règle est reprise pour lever l'interdiction des toitures terrasses qui sont désormais autorisées dans ces zones. En outre, les toitures ne sont plus réglementées pour les annexes qui pourront ainsi être composées d'un toit terrasse, d'un ou plusieurs pans. En outre, la réglementation portant sur les ouvertures est supprimée car celle-ci pose de nombreux soucis en matière d'instruction, concernant notamment les projets de réhabilitation de l'existant. Enfin, la réglementation des clôtures est complétée pour préciser que les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

Précisons que ces reprises ne sont pas étendues à la zone à urbaniser sur le court terme qui est supprimée par le point précédent de la Modification du PLU.

# 3.-

## Articulation des différents projets 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, les projets défendus au travers de Modification n°1 du PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE doivent être compatibles avec :

- ✗ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales.
- ✗ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal
- ✗ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est.

### 1.- La compatibilité des projets avec le SCOT des Vosges Centrales

Rappelons, tout d'abord, que le PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE – approuvé le 18 mars 2009 – démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvée le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé le 06 juillet 2021. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a donc 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 CHATEL-SUR-MOSELLE a montré que celui-ci n'était pas compatible avec la version révisée du SCOT. C'est en ce sens que le document d'urbanisme fait l'objet de cette modification de manière à revoir le classement des zones à urbaniser sur le court terme du PLU et de certaines zones urbaines dans le but de raisonner la consommation foncière sur le territoire.

**CHATEL-SUR-MOSELLE est classé dans le SCOT comme un « pôle de proximité » du secteur Capavenir Vosges - vallée de la Moselle ».**

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE est bien compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé. À noter que la compatibilité avec le SCOT est assurée quand le

document d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs et les orientations du SCOT exprimés dans les fascicules intitulés « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » et « Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ».

## Partie 1 : Les objectifs thématiques en faveur du renforcement de l'armature territoriale

### Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

<p>Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain</p>	<p>La zone à urbaniser sur le court terme 1AU et certaines zones urbaines situées en épaisseur du bâti existant n'ont pas construites depuis l'approbation du PLU en 2009. Ces espaces sont susceptibles de conduire à une consommation foncière sur des espaces agricoles et naturels, et à un étalement urbain. Aussi, pour répondre à cette logique de maîtrise de la consommation sur les espaces, ces terrains sont reclassés dans le cadre de la Modification du PLU en une zone naturelle ou en une zone à urbaniser sur le long terme « bloquée » dans le document d'urbanisme.</p>
--	---

### Habitat

<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Répondre au besoin en logements</u></b></p>	<p>Le blocage des zones à urbaniser, ainsi que le reclassement de certains terrains en zone naturelle, a pour conséquence de mieux raisonner le PLU, en adéquation avec le besoin en logements identifié par secteur par le SCOT, et repris par le PLH de la CAE.</p>
<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Contenir et réduire la vacance</u></b></p>	<p>Selon les chiffres de l'INSEE 2018, le taux de vacance est de 9.8%, ce qui est supérieur au besoin nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché immobilier. La Modification du PLU contribue à réorienter les futurs acquéreurs vers des terrains en densification urbaine ou vers des logements actuellement vacants.</p>
<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u></b></p>	<p>La reprise du document de zonage pour soustraire des espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti et du renouvellement urbain.</p>
<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <b><u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u></b></p>	<p>La nouvelle zone à urbaniser est bloquée par le biais de la Modification du PLU. Aussi, sa constructibilité sera conditionnée à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra justifier de son opportunité.</p>
<p>Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <b><u>Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u></b></p>	<p>La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.</p>
<p>Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <b><u>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</u></b></p>	<p>La Modification du PLU ne remet pas en cause les domaines liés à l'amélioration de la qualité urbaine et du bâti.</p>

## Développement économique

Zones d'activités économiques : <u>Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches /</u> <u>Offre en extension sur les ZAE prioritaires /</u> <u>Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant /</u> <u>Economie circulaire</u>	La Modification du PLU ne concerne pas cette thématique.
Tourisme	La Modification 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 : <u>Localisations préférentielles</u>	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.

## 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 : <u>Protéger les réservoirs de biodiversité</u>	Le territoire est concerné par la présence d'un site Natura 2000, de plusieurs espaces de milieux remarquables. La Modification du PLU vise essentiellement à réduire les espaces constructibles ou à bloquer leur ouverture à l'urbanisation. Ces projets ne peuvent avoir qu'un impact positif sur les espaces agricoles et naturels et la préservation de la trame verte et bleue.
Espaces naturels et trame verte et bleue : <u>Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides</u>	Comme le montre la carte de la TVB du SCOT, le territoire communal est concerné par la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Les différents projets relatifs à la Modification du PLU n'auront pas d'impacts sur la fonctionnalité de ces espaces.
Agriculture et sylviculture : <u>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</u>	Le blocage de la zone 2AU, ainsi que le reclassement de certains terrains en zone naturelle, conduisent à mieux à préserver les espaces agricoles. En outre, le chapitre des dispositions générales du règlement est complété pour ajouter une règle de recul pour que les nouveaux projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 mètres d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation.

# Trame verte et bleue : commune de Châtel-sur-Moselle

## Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

## Corridors écologiques

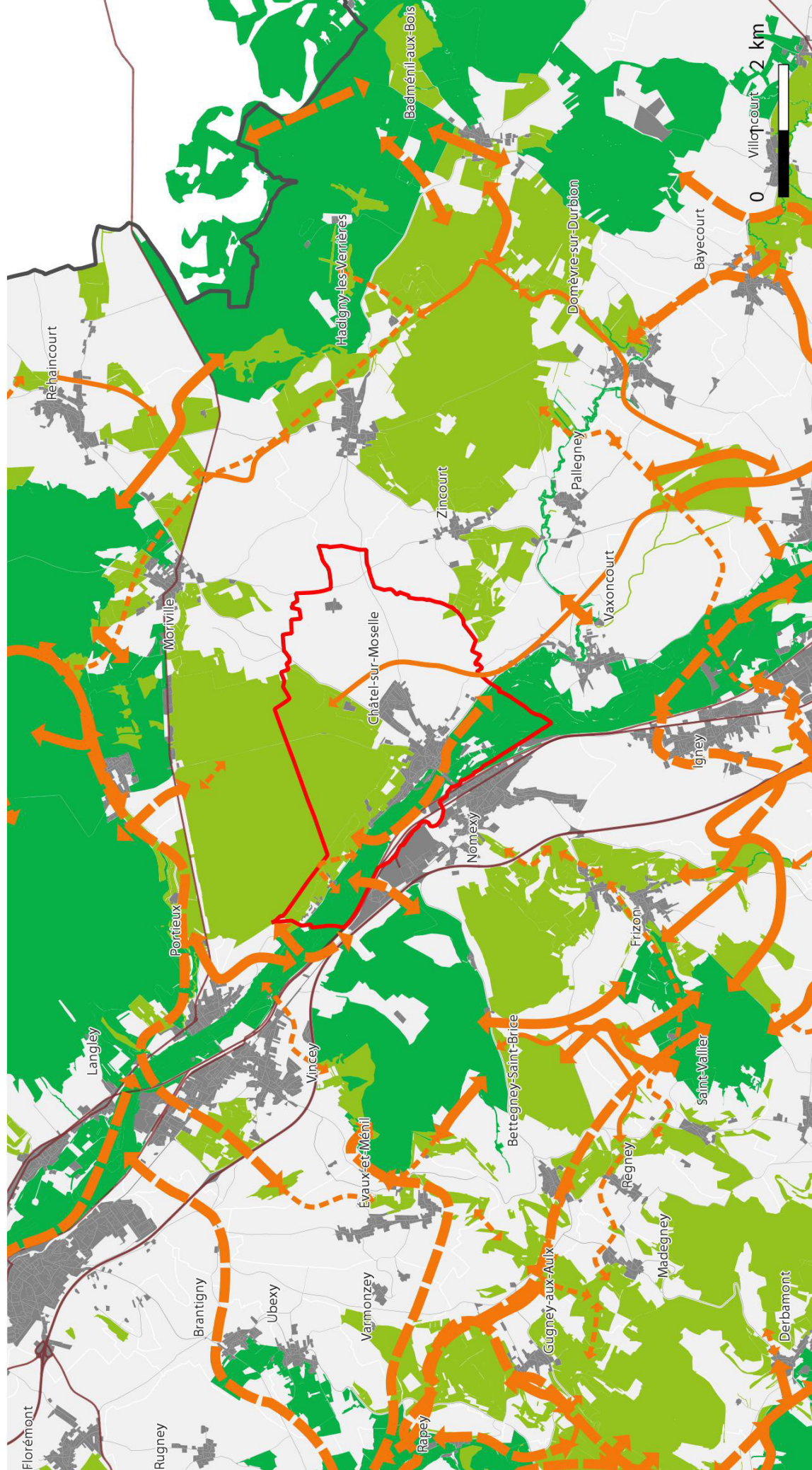
- ➔ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt régional
- ➔ Peu fonctionnel d'intérêt régional
- ➔ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt SCoT
- ➔ Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

## Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

## Périmètre d'étude

- Limite communale



Système vert	Le territoire communal figure dans le Système vert des Vosges Centrales. La Modification du PLU permet une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols et modère la consommation sur les espaces. Comme vu précédemment, la Modification du PLU n'aura pas d'incidences sur les continuités écologiques.
<b>Paysages et patrimoine architectural</b>	
Paysages et patrimoines emblématiques : <b><u>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</u></b>	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
<b>EnR&amp;R et ressources énergétiques</b>	
Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
<b>Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux</b>	
Prévention des risques naturels : <b><u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u></b>	Le territoire communal est concerné par la présence du PPRi de la Moselle aval dont le tracé est reporté sur le document de zonage.
Prévention des risques naturels : <b><u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u></b>	Le risque sismique est identifié dans le dossier. Le territoire est concerné par la présence d'un glissement de terrain (érosion des berges).
Prévention des risques technologiques et industriels :	Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <b><u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u></b>	Il n'existe pas de sites et de sols pollués sur le territoire. Néanmoins la présence des anciens sites industriels est mentionnée dans le dossier.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <b><u>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</u></b>	La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine puisqu'elle consiste à revoir l'ouverture de zones urbaines et à urbaniser, et à adapter le règlement écrit.
Préservation de la ressource en eau : <b><u>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</u></b>	La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisqu'elle consiste essentiellement à bloquer l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et à étendre la zone naturelle.

## 2.- La compatibilité des projets avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal

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'Épinal. 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 avec lesquelles doivent être compatibles les projets de la commune de CHATEL-SUR-MOSELLE :

- ✗ 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 émergents des publics spécifiques.
- ✗ Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.

**Tout comme dans le SCOT, CHATEL-SUR-MOSELLE est classé dans le PLH comme un « pôle de proximité » du secteur Capavenir Vosges - vallée de la Moselle.**

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU est bien compatible avec le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Épinal :

<p><b>Orientation 1 :</b> Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins</p>	<p>Le PLH détermine un besoin de production de 22 logements sur le territoire (16 en neuf et 6 en reprise de vacance). La Modification du document d'urbanisme s'inscrit dans cette orientation dans le sens où les zones à urbaniser sont toutes reclassées en une zone bloquée dans le PLU (pour une surface globale de 17.40 ha). Autrement dit, cette nouvelle zone est gelée et les constructions y sont interdites. En outre, certaines zones UB sont reclassées en zone naturelle. Les espaces constructibles se recentrent donc vers une logique de renouvellement urbain et de densification de l'enveloppe urbaine.</p>
<p><b>Orientation 2 :</b> Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social</p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>
<p><b>Orientation 3 :</b> Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité du territoire et faire face aux besoins des ménages.</p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>
<p><b>Orientation 4 :</b> Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergents des publics spécifiques.</p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>
<p><b>Orientation 5 :</b> Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire.</p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>

### 3.- La compatibilité des projets avec le SRADDET de la Région Grand Est

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) pose une stratégie d'avenir à l'horizon de 2050 pour le Grand Est. Le document a été adopté par le Conseil Régional du Grand Est le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral de la Région Grand Est le 24 janvier 2020. Cette stratégie concerne un ensemble de thématiques : aménagement du territoire, transports et mobilités, climat-air-énergie, biodiversité – eaux et prévention – gestion des déchets.

La Région Grand Est fixe 30 objectifs convergeant autour de 2 axes stratégiques :

- ✘ Le premier vise à changer de modèle pour un développement vertueux des territoires.
- ✘ Le second à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Trente règles générales et leurs mesures d'accompagnement précisent la manière de mettre en œuvre ces objectifs. Rappelons également que le SRADDET intègre l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Lorraine tel quel sans y apporter de modification.

**La Modification n°1 du PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.**

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU est bien compatible avec les règles du SRADDET de la Région Grand Est, pour les thématiques qui concernent les documents d'urbanisme :

#### Climat, air et énergie

<p>Atténuer et s'adapter au changement climatique</p> <p>Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation</p> <p>Améliorer la performance énergétique du bâti existant</p> <p>Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises</p> <p>Développer les énergies renouvelables et de récupération</p> <p>Améliorer la qualité de l'air</p>	<p>La Modification du PLU n'engendrera pas d'incidences dans ces différents domaines.</p>
---	---

#### Biodiversité et gestion de l'eau

<p>Décliner localement la trame verte et bleue</p> <p>Préserver et restaurer la trame verte et bleue</p>	<p>La Modification du PLU n'aura pas d'impacts négatifs sur les corridors écologiques, ni sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>
<p>Préserver les zones humides</p>	<p>Le territoire est concerné par la présence de deux zones humides remarquables du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. Ces espaces ne sont pas impactés par la reprise du PLU.</p>
<p>Réduire les pollutions diffuses</p>	<p>La Modification du PLU n'engendrera pas d'incidences dans ce domaine.</p>
<p>Réduire les prélèvements d'eau</p>	<p>La Modification du PLU n'engendrera pas d'incidences dans ce domaine.</p>

## Gestion des espaces et urbanisme

Sobriété foncière	Les zones à urbaniser sur le court terme sont requalifiées en zone à urbaniser sur le long terme, bloquées dans le document d'urbanisme. Autrement dit, ces zones sont gelées et les constructions y sont interdites. Certaines zones urbaines sont également reclassées en zone naturelle. Aussi, les espaces constructibles se recentrent vers une logique de renouvellement urbain et de densification de l'enveloppe urbaine. Cette démarche permet également de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, et limiter l'étalement urbain.
Optimiser le potentiel foncier mobilisable	Le PLU propose désormais un développement urbain recentré sur son enveloppe urbaine et défendant une logique de densification du bâti et de renouvellement urbain.
Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	La Modification du PLU n'aborde pas cette thématique.
Préserver les zones d'expansion des crues	Le territoire est concerné par le PPRi de la Moselle aval dont le périmètre est reporté sur le document de zonage.
Décliner localement l'armature urbaine Renforcer les polarités de l'armature urbaine	Le projet défendu n'aura pas de conséquence sur ces polarités.
Optimiser la production de logements	Le PLU est revu pour proposer un développement urbain maîtrisé et compatible avec le besoin en logements fixé dans le SCOT des Vosges Centrales et dans le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.
Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes Développer la nature en ville	Ce point concerne plus directement les grands centres urbains et les centres bourgs.
Limiter l'imperméabilisation des sols	Comme la Modification du PLU vise essentiellement à réduire les zones constructibles, celle-ci aura un effet positif sur l'imperméabilisation des sols.

## Transports et mobilités

Optimiser les pôles d'échanges Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales Intégrer le réseau routier d'intérêt régional Développer la mobilité durable des salariés	La Modification du PLU ne traite pas de la problématique des transports et des mobilités.
---	---

**En conclusion, la Modification n°1 du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire de CHATEL-SUR-MOSELLE.**

# 4.-

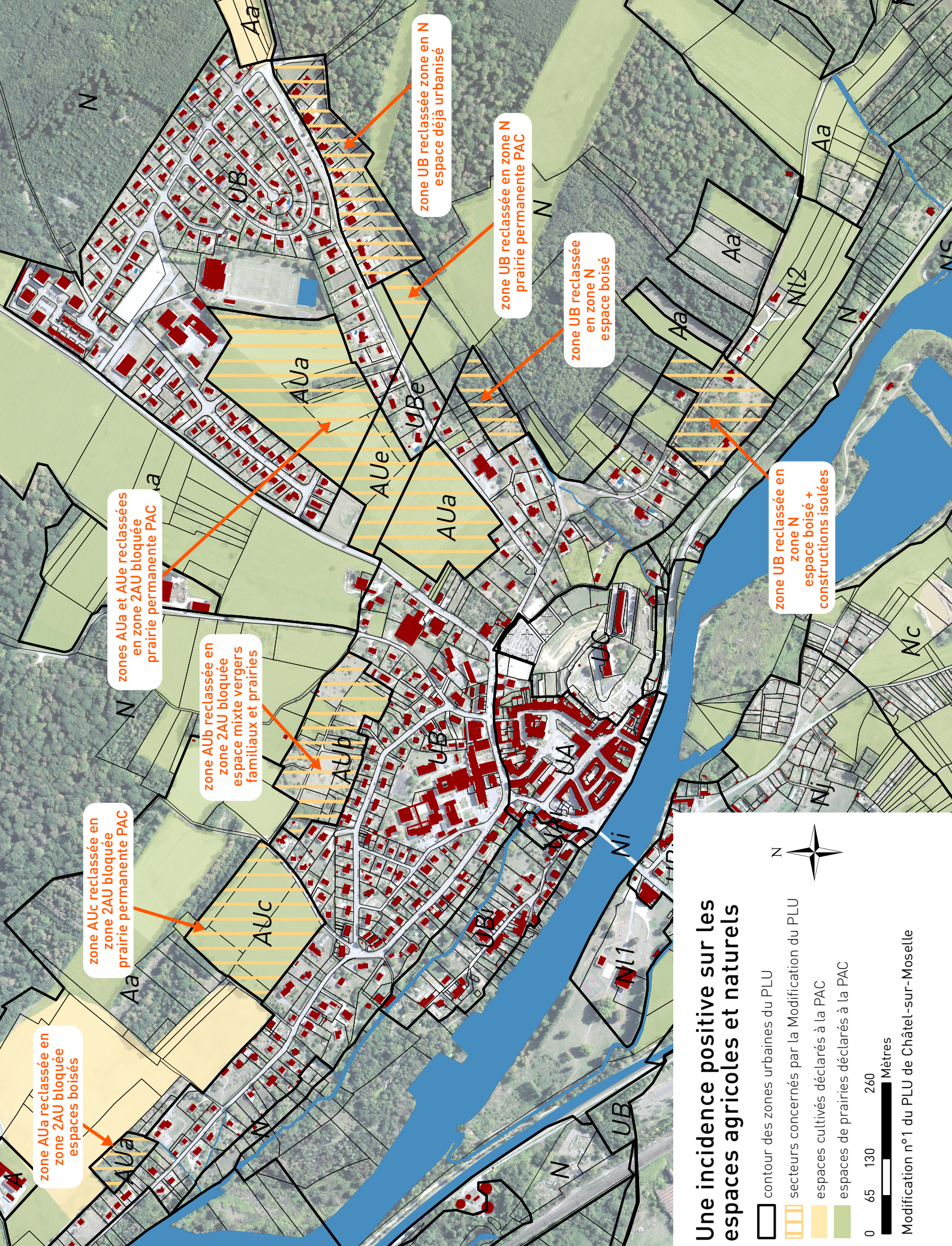
## Analyse des incidences potentielles sur l'environnement



### 1.- Les incidences de la Modification du PLU sur la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappelons que le projet de Modification du PLU consiste, tout d'abord, à mieux maîtriser le développement urbain de CHATEL-SUR-MOSELLE en le recentrant sur son enveloppe urbaine. Pour ce faire, les zones à urbaniser sur le court terme sont gelées dans le PLU et ces espaces ne pourront être ouverts pour une construction nouvelle que suite à une nouvelle reprise du PLU qui démontrera de son bien-fondé. En outre, certaines zones urbaines sont reclassées en zone naturelle à la constructibilité limitée.

Par conséquent, la Modification du PLU **aura une incidence positive en matière de consommation sur les espaces** puisque les zones à urbaniser conserveront dans l'immédiat leur vocation agricole ou naturelle pour une surface globale de 17.40 ha. A ces espaces, s'ajoutent le reclassement de certaines zones urbaines en zone naturelle à la constructibilité limitée pour une surface complémentaire de 3.87 ha. Enfin, les constructions de la rive sud de la route d'Hadigny sont reclassées en zone naturelle en raison des problèmes de ruissellement constatés sur ce secteur.



zone AUa reclassée en zone 2AU bloquée espaces boisés

zone AUc reclassée en zone 2AU bloquée prairie permanente PAC

zone AUb reclassée en zone 2AU bloquée espace mixte vergers familiaux et prairies

zones AUa et AUE reclassées en zone 2AU bloquée prairie permanente PAC


zone UB reclassée zone en N espace déjà urbanisé

zone UB reclassée en zone N prairie permanente PAC

zone UB reclassée en zone N espace boisé

zone UB reclassée en zone N espace boisé + constructions isolées

## Une incidence positive sur les espaces agricoles et naturels

-  contour des zones urbaines du PLU
-  secteurs concernés par la Modification du PLU
-  espaces cultivés déclarés à la PAC
-  espaces de prairies déclarés à la PAC



Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle

## 2.- Les incidences de la Modification du PLU sur l'environnement (biodiversité, paysages, ressources en eau)

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

Les projets n'auront pas d'incidences sur la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale car la reprise du zonage consiste à bloquer les zones à urbaniser et à reclasser certaines zones urbaines en zone N. Donc, même si certains de ces espaces intersectent avec des corridors écologiques identifiés par l'ancien schéma régional de cohérence écologique de Lorraine auquel se substitue dorénavant le SRADDET Grand Est, la Modification du PLU n'aura pas d'incidences sur les fonctionnalités de ces espaces qui vont conserver leur vocation agricole ou naturelle actuelle. En outre, aucun des secteurs concernés par la reprise du PLU ne sont couverts par un des périmètres de réservoirs de biodiversité présents sur le territoire.

### b. Les incidences sur la ressource en eau

Les sites de projet sont éloignés des zones humides remarquables identifiées par le SDAGE du bassin Rhin Meuse, et du périmètre du PPRi de la Moselle aval.

Au vu de la nature du projet de la Modification du PLU, cette reprise du document d'urbanisme ne remet pas en cause le fonctionnement hydraulique local.

## 3.- Les incidences de la Modification du PLU sur le site Natura 2000 présent sur le territoire et sur les milieux naturels remarquables

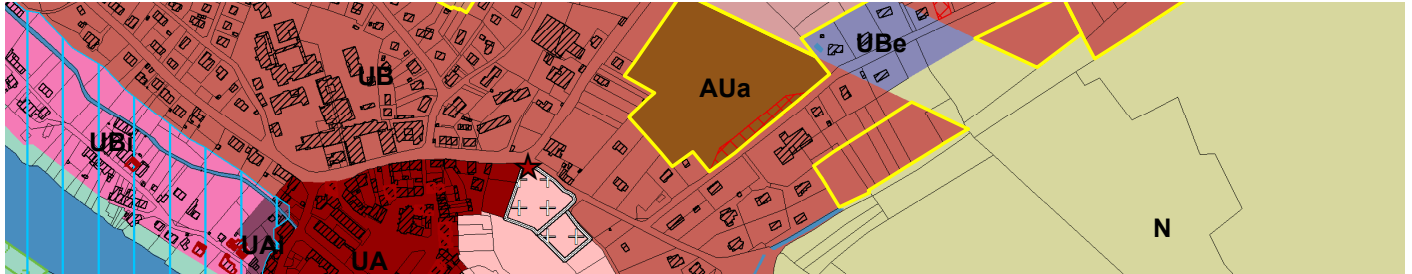
Rappelons que le territoire communal de CHATEL-SUR-MOSELLE est couvert par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Moselle (secteur Chatel Tonnoy) ». Plusieurs autres périmètres constitués de milieux naturels remarquables sont également présents dans la commune. Aucun d'entre eux n'intersectent avec les espaces concernés par la reprise du PLU qui vont conserver leur vocation actuelle agricole ou naturelle.

**En conclusion, le projet de la Modification du PLU aura des incidences jugées comme positives en matière de consommation sur les espaces agricoles ou naturels. En effet, 24.65 ha d'espaces auparavant classés en zone à urbaniser sur le court terme ou en zone urbaine sont désormais inconstructibles ou à la constructibilité limitée dans le PLU.**

**En outre, au vu de la nature des projets défendus dans le cadre de la Modification du PLU, aucun d'entre eux n'aura d'incidences négative sur l'environnement, sur le site Natura 2000 présent sur le territoire, ni sur les autres milieux naturels remarquables.**

# 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 CHATEL-SUR-MOSELLE.

\* **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 grands axes :

- ✗ Axe 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et en maintenant un cadre de vie de qualité.
- ✗ Axe 2 : Assurer l'intégration du quartier de la Pucelle aux autres secteurs de la ville.
- ✗ Axe 3 : Développer les fonctions économiques de la commune.
- ✗ Axe 4 : Développer les atouts touristiques de la commune et l'accueil des visiteurs en valorisant le patrimoine naturel et bâti.

**La Modification du PLU ne porte pas atteinte au projet communal traduit dans le PADD car ce document promeut un développement résidentiel mesuré et cohérent. Le PADD affiche dans son premier axe l'objectif de « rechercher en priorité les capacités d'accueil au sein du tissu urbain existant et renforcement de la cohésion urbaine de CHATEL-SUR-MOSELLE ».**

\* **le règlement écrit** est repris pour :

- ✗ compléter le chapitre des dispositions générales par trois nouveaux articles traitant du recul aux bâtiments d'élevage, aux cours d'eau et aux espaces boisés soumis au régime forestier.
- ✗ reprendre le règlement des zones urbaines UA, UB et UC pour mieux l'adapter à la situation actuelle (reprise des articles 2, 9 et 11).
- ✗ supprimer le règlement de la zone à urbaniser.
- ✗ créer un nouveau règlement de zone 2AU « bloquée ».
- ✗ revoir et compléter le règlement de la zone N portant sur l'extension des constructions principales et les annexes (article 2, 9, 8, 10 et 11).

\* **Le document de zonage** est repris pour :

- ✘ reclasser les zones à urbaniser sur le court terme (AUa, AUb, AUc et AUe) en zone 2AU « bloquée ».
- ✘ reclasser certains terrains de la zone urbaine UB en zone naturelle N.

\* **Les orientations d'aménagement :**

Absence de reprise du document.

\* **Les annexes au PLU :**

- ✘ La carte et la liste des servitudes d'utilité publique à jour est jointe au dossier.

## 2.- La mise à jour des pièces du PLU

### a. le document de zonage

Les pages 51 et 53 présentent les évolutions du document de zonage entre le PLU en vigueur et sa version actualisée.

### b. le règlement écrit

En préambule, précisons que les corrections apportées au règlement écrit figurent en bleu dans le texte.

Ci-après sont présentés les articles du règlement écrit du PLU reprenant les différents points de la Modification du PLU.

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 8 : REcul AUX BÂTIMENTS ENTRAINANT LA CREATION D'UN NOUVEAU SITE AGRICOLE

Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant ne sont pas visés par cette demande de recul.

zones	surfaces (ha) avant la modification du PLU	surfaces (ha) après la modification du PLU	évolution (%)
UA	5,23	5,23	0
UAI	0,53	0,53	0
UB	66,95	59,7	-10,83
UBa	1,57	1,57	0
UBe	1,24	1,24	0
UBi	7,48	7,48	0
UC	4,92	4,92	0
UCi	0,34	0,34	0
AUa	8,88	0	-100
AUb	3,27	0	-100
AUc	3,59	0	-100
AUe	1,67	0	100
2AU	0	17,41	
A	164,28	164,28	0,00
Aa	152,07	152,07	0,00
N	530,51	537,75	1,36
Nc	18,33	18,33	0,00
Ni	112,96	112,96	0,00
Nj	24,38	24,38	0,00
NI1	2,76	2,76	0,00
NI2	7,4	7,4	0,00
NS	93,34	93,34	0,00

évolution des surfaces suite à la reprise du PLU

## ARTICLE 9 : REcul AUX COURS D'EAUX

Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m par rapport à la rive. Toutefois, pour les constructions qui ne respectent pas cette limite à la date d'approbation du PLU dans les zones UA, UB et UC, l'adaptation et la transformation du bâtiment sera possible dans la mesure où elle ne contribue pas à aggraver la situation existante vis-à-vis de cette règle.

## ARTICLE 10 : REcul AUX ESPACES BOISÉS SOUMIS AU RÉGIME FORESTIER

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1- Les constructions et installations artisanales, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'entraînent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qu'elles soient, par leur taille ou leur organisation, incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel ; les mouvements de terrains **sont limités à ne peuvent pas excéder 0,50 m au dessus du niveau du terrain naturel.**

3- Pour les constructions présentant un caractère patrimonial repérées au plan par le symbole H :

- la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
- toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

4- Pour les autres éléments paysagers repérés au plan :

- toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- la suppression est soumise à déclaration préalable.

### **Dans le secteur UAi :**

Les constructions non mentionnées à l'article UA.1, dans la mesure où il s'agit de l'extension d'une construction existante.

### **En outre, dans les parties grisées des documents graphiques :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA.1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à **20 m<sup>2</sup> 40 m<sup>2</sup>**.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **1- Aspect général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue.

## 2- Toitures des constructions principales :

- la largeur maximum des débords de toitures est fixée à 0,50 m,
- les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 30°. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réhabilitation de bâtiments qui présentent initialement des caractéristiques différentes.
- ~~les annexes auront une toiture à deux pans~~
- les toitures terrasses sont **interdites autorisées**,
- en cas d'utilisation de tuiles, elles seront de couleur rouge vieillie,
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

## 3- Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

## ~~4- Ouvertures :~~

- ~~les fenêtres seront plus hautes que larges,~~
- ~~les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.~~

## 4- Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m.
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m.
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.
- **La réglementation des clôtures ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.**

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

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

1. Les constructions et installations industrielles, artisanales et à usage d'entrepôt, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'entraînent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qu'elles soient, par leur taille ou leur organisation, incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel ; les mouvements de terrains **sont limités à ne peuvent pas excéder 0,50 m au dessus du niveau du terrain naturel.**

3. Pour les constructions présentant un caractère patrimonial repérées au plan par le symbole H :
  - la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
  - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
  - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

#### **Dans le secteur UBi :**

Les constructions non mentionnées à l'article UB.1, dans la mesure où il s'agit de l'extension d'une construction existante.

#### **En outre, dans les parties grisées des documents graphiques :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB.1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions sont autorisées :
  - sur les limites séparatives,
  - en retrait de ces limites et, dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture, dans la limite des hauteurs fixées par l'article UB 10.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.
3. ~~Les constructions nouvelles doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.~~
4. ~~Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m. par rapport à la rive. Toutefois, pour les constructions qui ne respectent pas cette limite à la date d'approbation du PLU, l'adaptation et la transformation du bâtiment sera possible dans la mesure où elle ne contribue pas à aggraver la situation existante vis-à-vis de cette règle.~~
- 5- Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 100 m (200 m sont recommandés cependant), vis-à-vis des bâtiments agricoles.

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à ~~20 m<sup>2</sup>~~ **40 m<sup>2</sup>**.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **1- Aspect général :**

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue.

### **2- Toitures des constructions principales :**

- la largeur maximum des débords de toitures est fixée à 0,50 m,
- les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 30°. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réhabilitation de bâtiments qui présentent initialement des caractéristiques différentes.
- ~~les annexes auront une toiture à deux pans,~~
- les toitures terrasses sont **interdites autorisées**,
- en cas d'utilisation de tuiles, elles seront de couleur rouge vieillie,
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

### **3- Façades :**

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

### ~~4- Ouvertures :~~

- ~~les fenêtres seront plus hautes que larges,~~
- ~~les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens-assis sont interdits, en cas de restauration, les portes cochères des fermes sont à conserver.~~

### **4- Clôtures :**

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m.
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m.
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.
- **La réglementation des clôtures ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.**

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou la surveillance des vestiges archéologiques, des installations et des équipements qui leur sont associés.

2. Les constructions et installations, dans la mesure où elles participent à l'animation et à la mise en valeur du patrimoine du site.
3. La modification et l'extension d'une construction existante, accolée ou non au bâtiment initial, dans la limite de 20 % de la SHON existante à l'origine du bâtiment, à condition :
  - que sa vocation soit conservée ou soit compatible avec la vocation de la zone dans lequel il se trouve,
  - que les travaux n'aient pas pour conséquence de détruire des vestiges archéologiques ou de compromettre leur restauration ou leur mise en valeur ultérieure.
4. Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'elles n'aient pas une vocation agricole ou industrielle.
5. Les changements de destination des constructions et installations existantes vers une vocation artisanale ou à usage d'entrepôt, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, qu'elles n'entraînent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qu'elles soient, par leur taille ou leur organisation, incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif.
7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en valeur du patrimoine historique et archéologique de la commune.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel : les mouvements de terrains **sont limités à ne peuvent pas excéder 0,50 m au dessus du niveau du terrain naturel.**

8. Pour les constructions présentant un caractère patrimonial repérées au plan par le symbole H :
  - la démolition est soumise à la demande du permis de démolir,
  - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
  - tout changement de destination autorisée dans la zone est toléré, à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.
9. Pour les autres éléments paysagers repérés au plan :
  - toute modification ou extension est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
  - la suppression est soumise à déclaration préalable.

#### **Dans le secteur UCi :**

Les constructions non mentionnées à l'article UC.1, dans la mesure où il s'agit de l'extension d'une construction existante.

### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à **20 m<sup>2</sup>. 40 m<sup>2</sup>.**

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **1- Aspect général :**

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

Les antennes paraboliques doivent être implantées soit en toiture, soit en façade invisible de la rue.

## 2- Toitures des constructions principales :

- la largeur maximum des débords de toitures est fixée à 0,50 m,
- les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 30°. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réhabilitation de bâtiments qui présentent initialement des caractéristiques différentes.

### ~~—les annexes auront une toiture à deux pans,~~

- les toitures terrasses sont **interdites autorisées**,
- en cas d'utilisation de tuiles, elles seront de couleur rouge vieillie,
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les matériaux de couverture des annexes devront être d'une teinte la plus proche possible de celle du bâtiment principal.

## 3- Façades :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
- le blanc pur est interdit, de même que les revêtements en bardage métallique pour leur effet de brillance.
- les revêtements de façades doivent être de la même teinte du sol à la toiture. Cette teinte pourra toutefois être déclinée suivant deux tonalités différentes pour permettre un traitement distinct des soubassements, encadrement de fenêtre et portes.
- à l'exception des vérandas et des abris de jardin, les annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes ou dans des teintes proches de celles du bâtiment principal.

## ~~4- Ouvertures :~~

### ~~les fenêtres seront plus hautes que larges,~~

### ~~les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.~~

## 4- Clôtures :

- la hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture,
- la hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,5 m.
- la hauteur totale des clôtures entre parcelles voisines ne peut excéder 2 m.
- les murs et murets doivent être enduits ou en pierre apparente,
- les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.
- **La réglementation des clôtures ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.**

## LE RÈGLEMENT DE LA ZONE EST SUPPRIME

## LA CRÉATION D'UN NOUVEAU RÈGLEMENT 2AU « BLOQUÉE » :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU « BLOQUEE »

#### Caractère de la zone :

La zone AU est une zone à caractère naturel non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des opérations de constructions destinées à un usage d'habitation, à l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat ou à l'implantation d'équipements collectifs. Cette zone est « bloquée » dans le PLU et elle ne pourra être ouverte que sous condition de reprise du document d'urbanisme.

### ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2AU2.

### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

### ARTICLE AU7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

### ARTICLE AU8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU9 -EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Pas de prescriptions

### ARTICLE AU13 -ESPACES ET PLANTATIONS

Pas de prescriptions

## ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescriptions

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions sont autorisées :
  - sur les limites séparatives,
  - en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.
- 3- ~~Les constructions doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.~~
- 4- ~~Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m. par rapport à la rive.~~
- 5- Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 100 m (200 m sont recommandés cependant), vis-à-vis des bâtiments agricoles.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif.
- Les abris légers pour bétail, dans la mesure où ceux-ci présentent au moins un côté ouvert et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de surface.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres et de communication. Les bâtiments à usage collectif devront s'adapter au sol naturel ; les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvements de terrain.
- Les changements de destination des bâtiments, dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne conduisent pas à accentuer les incidences sur les milieux naturels, les paysages et les réseaux.
- L'extension des constructions existantes, y compris agricoles, ~~accolées ou non au bâtiment principal,~~ dans la limite de ~~20 % de la SHON~~ **30% de l'emprise au sol** existante à la date d'approbation du PLU.
- ~~Les annexes liées à la construction principale.~~
- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt,
- Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
  - les aires de stationnement
  - les affouillements et les exhaussements du sol
  - les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone,
  - les abris de chasse.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre brute que le bâtiment détruit, à

condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs NI1 et NI2 où elles sont interdites :**

Les installations destinées à la production d'énergie éolienne, avec une bonne insertion paysagère (sauf dans les secteurs NI1 et NI2 où elles sont interdites).

**Dans les secteurs NI1 et NI2 :**

- Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont directement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou la surveillance du site.

**Dans les parties grisées des documents graphiques (secteurs Ni) :**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1- Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul par rapport aux limites parcellaires, sans qu'une distance minimale par rapport à ces limites ne leur soit imposée.

~~2- Les constructions doivent être implantées à 30 mètres minimum des espaces boisés soumis au régime forestier. Les annexes (bûchers, remises, garages) peuvent en revanche être implantées dans cette bande.~~

~~3- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 10 m. par rapport à la rive.~~

4- Les constructions et installations seront positionnées sur leur parcelle de manière à présenter un impact minimum sur les vues protégées indiquées aux documents graphiques.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~Pas de prescription~~

~~Dans l'ensemble de la zone :~~

~~Les annexes liées à la construction principale doivent respecter une distance minimale d'implantation de 20 m entre les constructions sur une même propriété.~~

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

~~Dans l'ensemble de la zone :~~

~~L'emprise au sol maximum des annexes liées à la construction principale est de 40 m<sup>2</sup>.~~

### **Dans le secteur NI2 :**

L'emprise au sol maximum des constructions de loisirs est de 50 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur maximum des constructions, mesurée en façade du domaine public à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), est fixée à 8 m.
- **La hauteur maximum des annexes liées à la construction principale, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 5 m.**
- La hauteur maximum des abris de jardin et des abris légers pour bétail, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 3 m.
- Aucune hauteur maximale n'est imposée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

### **Dans le secteur NI2 :**

La hauteur maximum des constructions légères de loisirs, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 5 m.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

- 1- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Sont interdites :
  - les tôles galvanisées pour leurs effets de brillance ; le zinc non réfléchissant étant en revanche autorisé,
  - les teintes vives et le blanc pur,
- 3- Façades et ouvertures
  - l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment et les briques de montage est interdit,
  - en cas de restauration, les portes cochères des fermes sont à conserver.
- 4- La hauteur totale des clôtures, mesurée du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'à leur sommet, ne peut excéder 2 m.  
Les clôtures à proximité des virages et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique et la sécurité routière.
- 5- Les dépôts autorisés doivent être aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques ; ils doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- 6- **Constructions à usage d'habitation :**
  - la largeur maximum des débords de toitures est fixée à 0,50 m,
  - les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 25 et 30°. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réhabilitation de bâtiments qui présentent initialement des caractéristiques différentes,
  - les fenêtres seront plus hautes que larges,
  - les fenêtres de toitures seront autorisées si leur surface est inférieure à 1 m<sup>2</sup>, et dans la mesure où elles sont axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et chiens assis sont interdits,

- en cas d'utilisation de tuiles, elles seront de couleur rouge vieillie,










#### **7- annexes liées à la construction principale :**

Les façades devront privilégier un bardage aspect bois ou la teinte d'une des façades de la construction principale.

#### **7- Constructions de loisirs édifiées dans le secteur NI2 :**

- Les toitures doivent être soit de même tonalité que les façades, soit de tonalité rouge sombre.

## Données communes aux deux extraits de plans de zonage des pages suivantes :

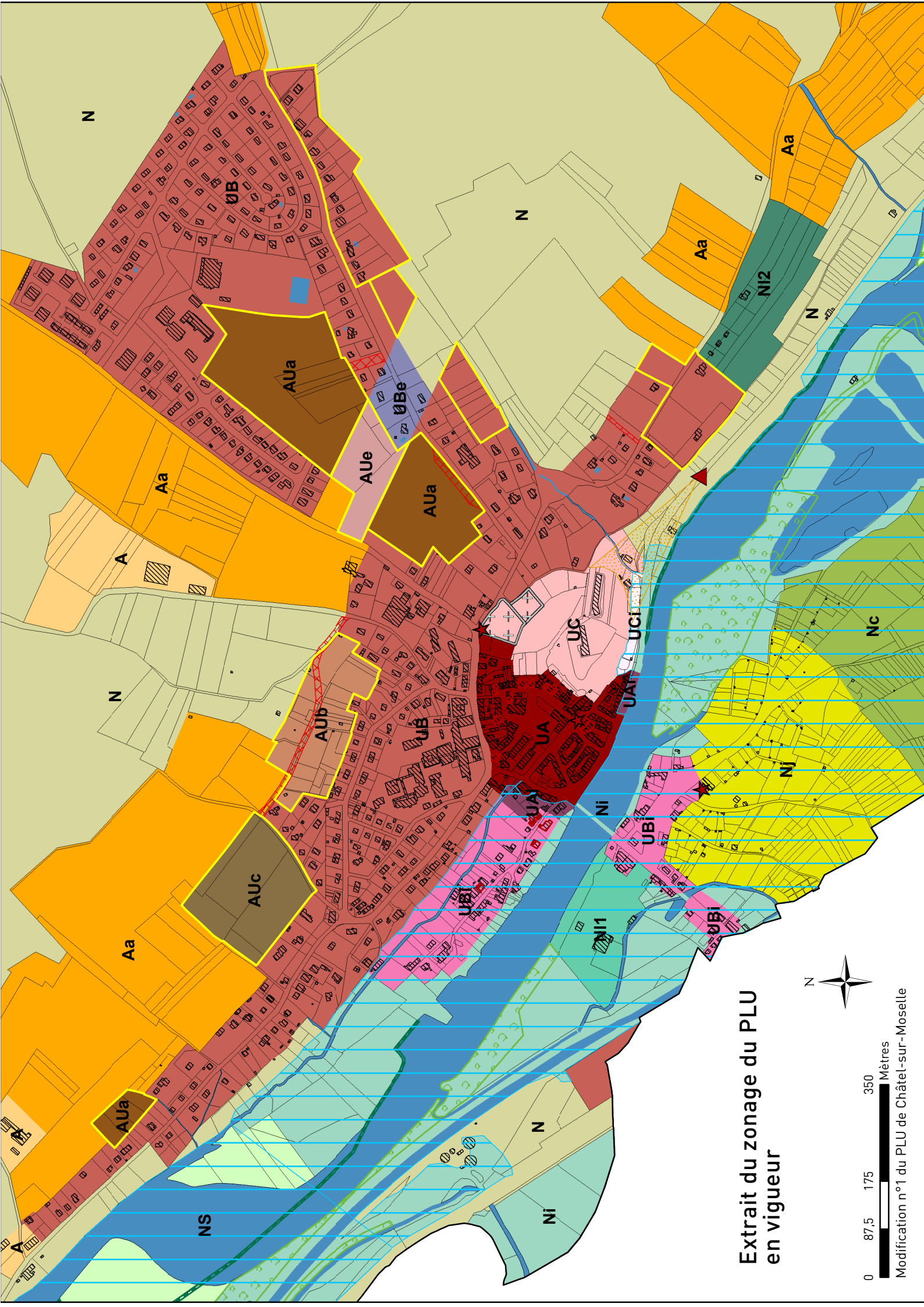
-  secteurs concernés par la Modification du PLU
-  Élément bâtis au titre des éléments paysagers du PLU
-  point de vue
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Ripisylve protégée au titre des espaces boisés classés
-  Ensembles urbains protégés au titre des éléments paysagers du PLU
-  Vue protégée
-  Secteur à risque naturel (inondation)

### Zones du PLU en vigueur :

-  UA - zone urbaine - centre historique au bâti dense et groupé
-  UAi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
-  UB - zone urbaine - zone d'extension urbaine contemporaine
-  UBa - zone urbaine -secteur à assainissement autonome
-  UBe - zone urbaine - faisceau de lignes électriques
-  UBi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
-  UC - zone urbaine - zone patrimoniale
-  UCi - zone urbaine - secteur à risque d'inondations
-  AUa - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante habitat
-  AUb - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante habitat
-  AUc - zone à urbaniser sur le court terme - vocation mixte à dominante d'activités
-  AUe - faisceaux de lignes électriques
-  A - zone agricole
-  Aa - secteur agricole inconstructible
-  N - zone naturelle "banale"
-  Nc - secteur carriérable
-  Ni - secteur inondable
-  Nj - secteur de jardin
-  NI1 - secteur de sports et de loisirs
-  NI2 - secteur de tourisme et de loisirs
-  NS - secteur sensible à préserver

### Zones du PLU intégrant la Modification du PLU :

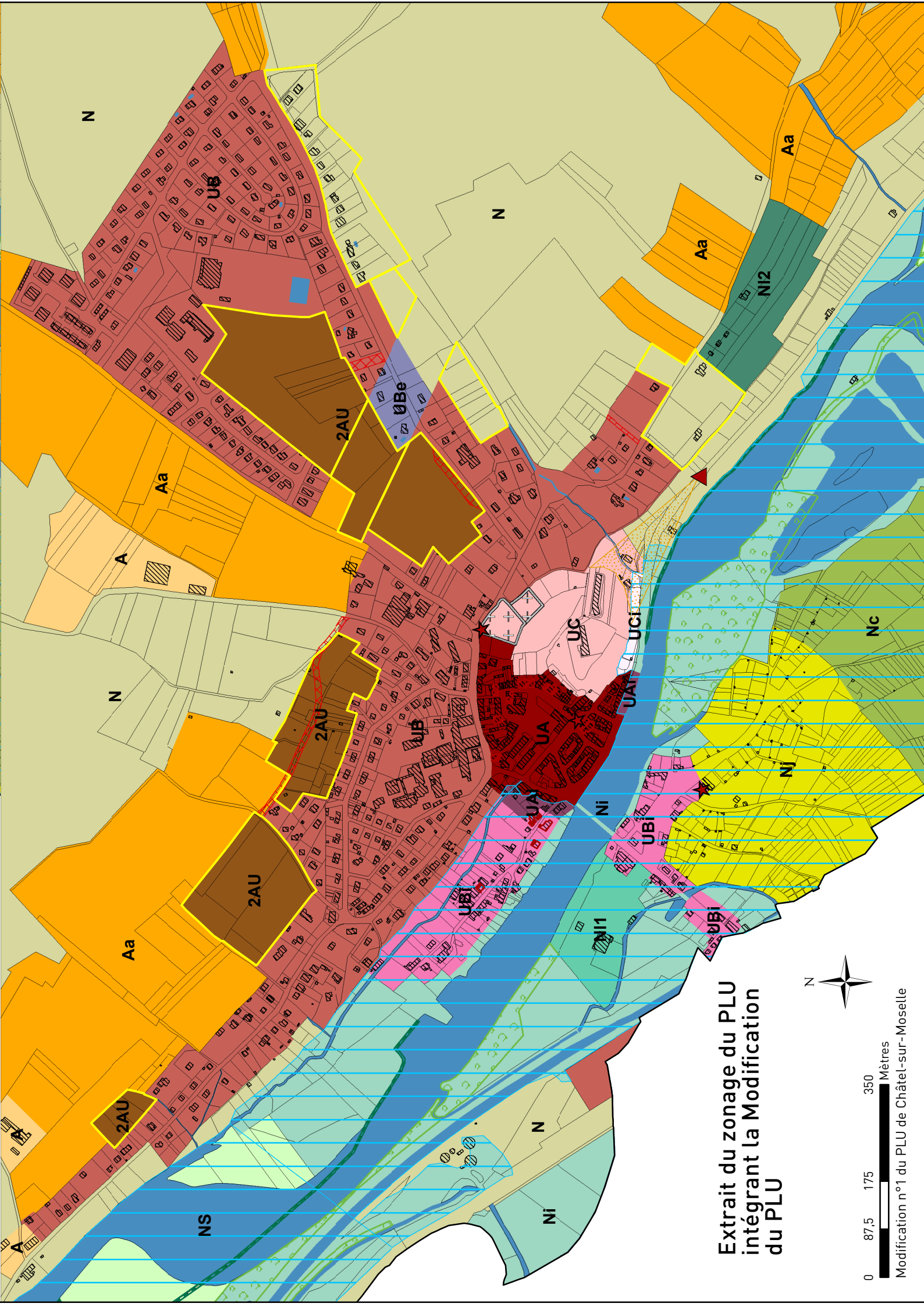
-  UA - zone urbaine - centre historique au bâti dense et groupé
-  UAi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
-  UB - zone urbaine - zone d'extension urbaine contemporaine
-  UBa - zone urbaine -secteur à assainissement autonome
-  UBe - zone urbaine - faisceau de lignes électriques
-  UBi - zone urbaine - secteur à risques d'inondations
-  UC - zone urbaine - zone patrimoniale
-  UCi - zone urbaine - secteur à risque d'inondations
-  2AU : zone à urbaniser sur le long terme bloquée
-  A - zone agricole
-  Aa - secteur agricole inconstructible
-  N - zone naturelle "banale"
-  Nc - secteur carriérable
-  Ni - secteur inondable
-  Nj - secteur de jardin
-  NI1 - secteur de sports et de loisirs
-  NI2 - secteur de tourisme et de loisirs
-  NS - secteur sensible à préserver



**Extrait du zonage du PLU  
en vigueur**



0 87,5 175 350 Mètres  
Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle

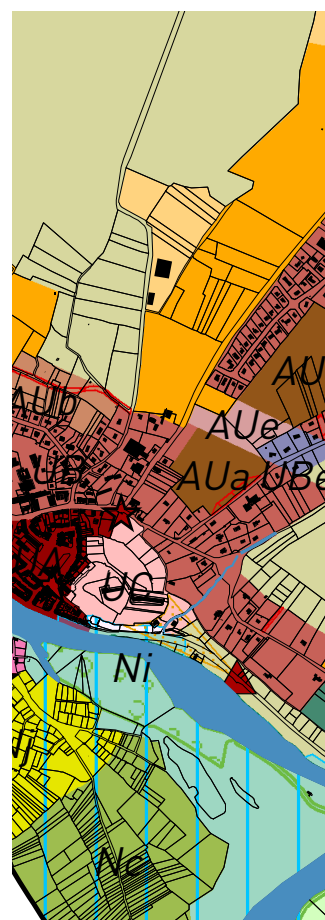
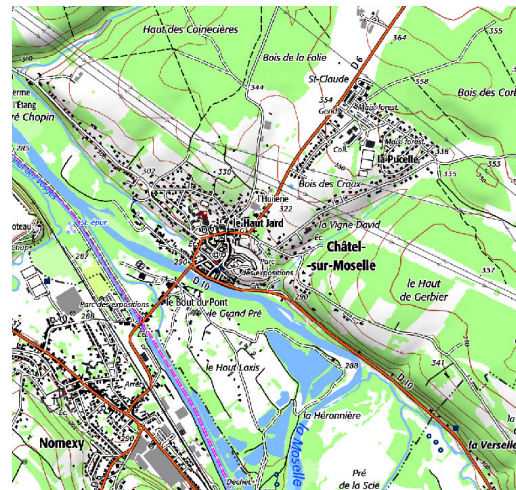


**Extrait du zonage du PLU  
intégrant la Modification  
du PLU**



0 87,5 175 350 Mètres

Modification n°1 du PLU de Châtel-sur-Moselle



## NOTICE EXPLICATIVE

/ Modification n°1 du PLU de CHATEL-SUR-MOSELLE



Bureau d'études **éolis**  
Urbanisme  
Aménagement du territoire  
Communication et concertation

56 rue de la Prairie  
88100 Saint Dié des Vosges  
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59  
eolis.todesco@orange.fr