

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Dossier soumis à enquête publique
Avril 2024

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 02 février 2006
- Modification du PLU n°1 approuvée le 12 juillet 2006
- Modification n°2 du PLU approuvée le 29 mars 2007
- Modification n°3 du PLU approuvée le 20 septembre 2007
 - Mise en compatibilité du 26 mars 2008
- Modification n°4 du PLU approuvée le 03 février 2011
 - Modification n°5 du PLU approuvée le 16 mai 2013
 - Modification n°6 du PLU approuvée le 21 mai 2015
 - Révision allégée approuvée le 09 février 2017
- **Modification n°8 du PLU en cours d'élaboration**
- **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU «Réorganisation du site de traitement et de valorisation des déchets de Razimont» en cours d'élaboration**

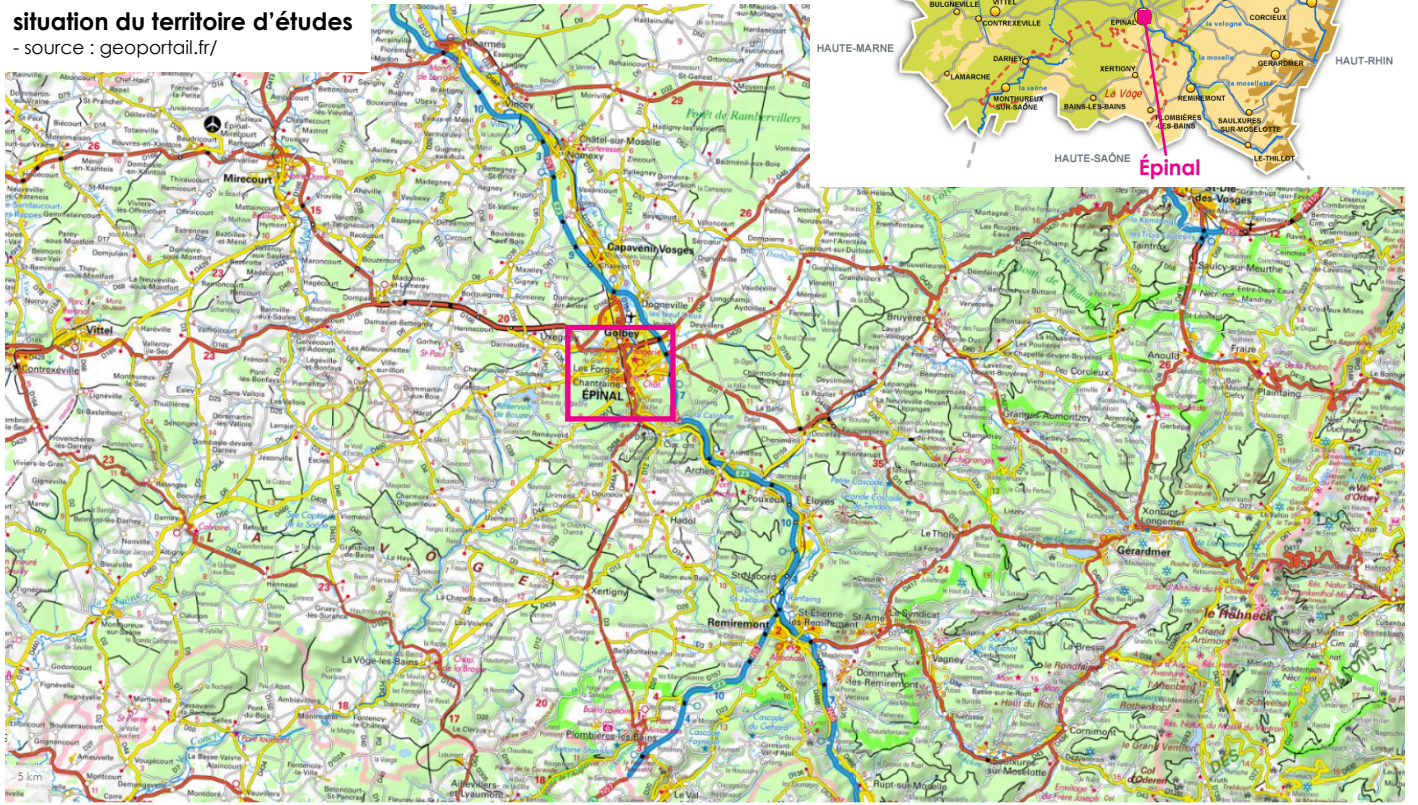


Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

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



0.- Avant-propos



La Ville d'Épinal est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 février 2006, et qui a été revu à plusieurs reprises depuis cette date.

La reprise du PLU d'Épinal a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de réévaluer les possibilités de construire dans le PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCOT des Vosges Centrales.

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 d'Épinal doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales, Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération d'Épinal.
- ✗ une analyse des incidences potentielles en matière de consommation foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur le site Natura 2000 le plus proche 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 :
 - Saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen dite « ad hoc » au cas par cas de la Modification du PLU.
 - Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.
- ✘ Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- ✘ Approbation par délibération du conseil municipal d'Épinal.

1.-

Les éléments de contexte



La ville d'Épinal, siège de la préfecture de département, est la ville la plus peuplée du département des Vosges. Sa position centrale permet de rayonner sur les différents autres pôles du département : Remiremont (25 minutes), Saint-Dié-des-Vosges (55 minutes), Neufchâteau (1 heure). Le territoire spinalien se situe dans la partie méridionale du Sillon Lorrain, traversé par la RN 57 qui permet de relier le nord de l'ex-Région Lorraine, avec Nancy à 55 minutes, ainsi que le sud en direction de la Bourgogne-Franche-Comté (Luxeuil-les-Bains à 50 minutes).

1.- Le contexte réglementaire

La Ville d'Épinal dispose d'un PLU approuvé le 02 février 2006 et qui a été revu à plusieurs reprises depuis cette date.

Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce le projet de la Ville d'Épinal 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 six grandes orientations :

1. Conforter le cœur de l'agglomération avec comme objectif de mettre en place une boucle d'évitement et marquer les portes du centre-ville, améliorer la qualité urbaine dans le centre, réaménager le site de la gare dans la perspective de l'arrivée du TGV, résorber les friches pour renforcer le quartier ouest en appui au centre-ville, requalifier les faubourgs est en entrée du centre-ville.
2. Favoriser le développement des activités en lien avec la RN57 et améliorer les accès à la ville avec pour objectif de préserver le niveau d'attractivité et la dynamique des sites d'activités de première génération, développer l'offre des terrains équipés pour les activités dans la continuité des sites existants, disposer d'un site d'activités supplémentaire à proximité de la RN57.
3. Développer un nouveau site d'habitat à Laufromont.
4. Recomposer le quartier de la Justice et renouveler l'offre en logement.
5. Accompagner la restructuration et l'amélioration du cadre urbain dans la partie sud de la ville.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté d'Agglomération d'Épinal

SCOT des Vosges Centrales

Population communale INSEE en 2019 : 32 256

Évolution de la population communale entre 2008 et 2019 : -2.4%

Logements INSEE en 2019 : 19 053 dont 15 948 résidences principales et 2 780 logements vacants (taux de vacance : 14.6%).

Surface du territoire communal : 5923 ha.

Absence de site Natura 2000 / le site le plus proche se localise à environ 4 km à vol d'oiseau du centre d'Épinal.

6. Protéger l'environnement, valoriser les qualités paysagères de la commune, et prévenir les risques naturels.

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 d'Épinal :

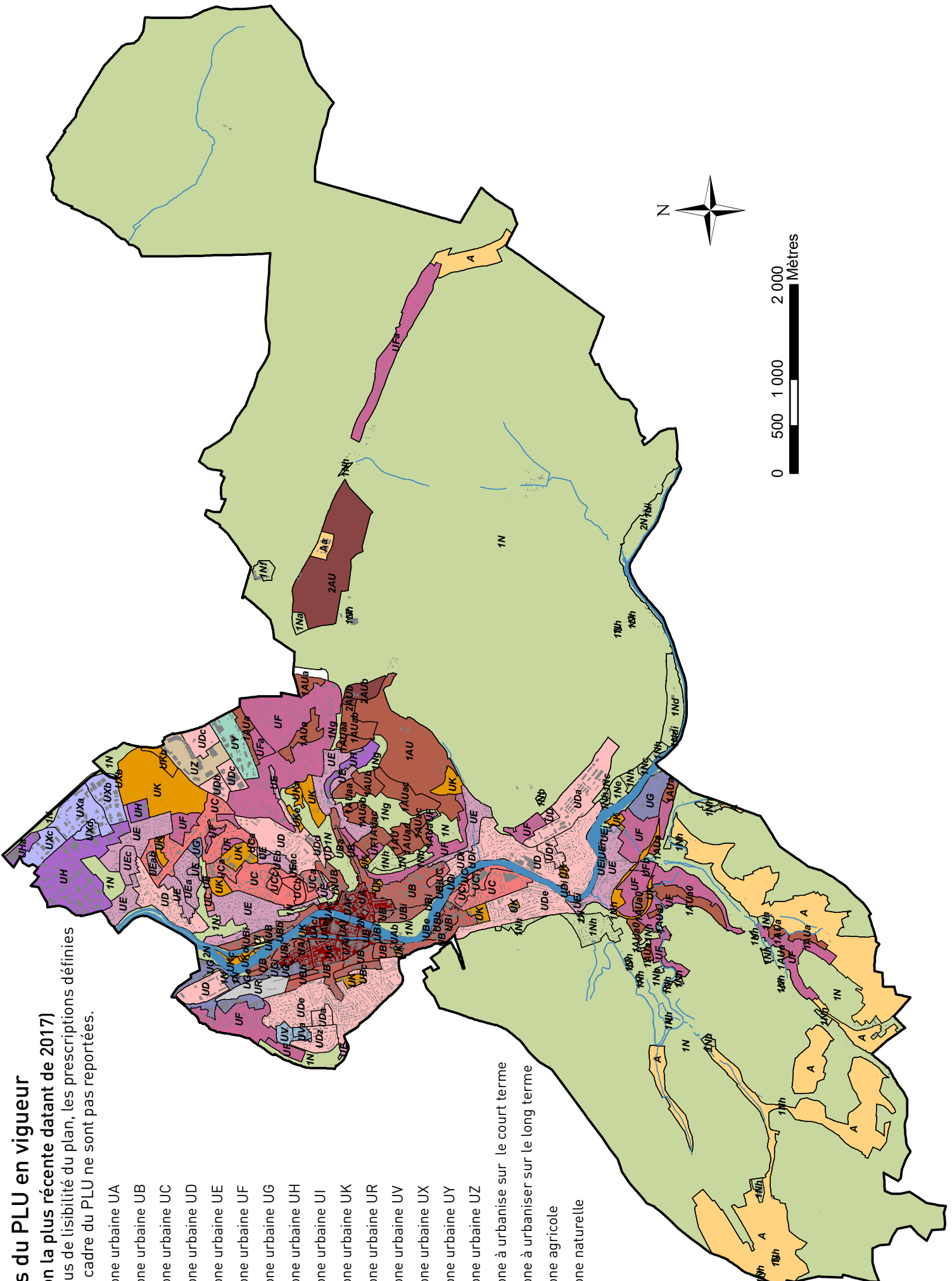
- ✗ La zone urbaine U concerne les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise :
 - La zone UA correspond à une zone centrale, dense, à dominante d'habitat, de commerces et de services. Elle comporte quatre secteurs UAA, UAAb et UAAC dans lesquels les règles de hauteur sont différentes ; et deux sous-secteurs UAi et UAci correspondant aux zones inondables de la Moselle.
 - La zone UB correspond à une zone péri-centrale à dominante d'habitat, de commerces et de services. Elle intègre une partie de la Z.A.C. du Port. Elle intègre les sous-secteurs : UBA, UBb, UBd et UBg dans lesquels les règles de hauteur sont différentes, un secteur UBb dans lequel les règles de hauteur, de recul aux limites séparatives et d'alignement sont différents, des secteurs Ube et UBf dans lesquels les règles de hauteur et de recul aux limites séparatives sont différents, le secteur UBh fait exception en matière de stationnement et le secteur Ubi correspond aux zones inondables de la Moselle.
 - La zone UC couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf à dominante d'habitat de forme discontinue. Elle comporte les quatre secteurs : UCa (équipements collectifs), UCb (nouvel hôpital), UCc avec des règles différentes en matière d'alignement et UCi (zones inondables de la Moselle).
 - La zone UD présente un caractère urbain dense à dominante d'habitat individuel. Elle couvre une partie des Z.A.C. du Saut le Cerf, des Terres Saint Jean et de Courcy. Elle comporte huit secteurs : UDA (réservé à l'activité militaire), UDb (centre pénitentiaire), UDC (entrée de ville RD220), UDD (en bordure de la Rue Saint Michel), UDe (secteur Saint Antoine et Quartier Ouest et qui font exception en matière de clôtures), UDF (Quartier de la Vierge avec des règles particulières en matière d'implantation des constructions), UDz (issu de la Z.A.C. de Courcy) et UDi (zones inondables de la Moselle).
 - La zone UE couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf, résidentielle à dominante d'habitat individuel. Elle comprend les secteurs : UEb (secteur de Beausite), UEc (lotissement de Cendrillon), UEab portant sur des habitations du Chat Botté, UEac (ensemble architectural continu au lieu-dit Beausite), UEi (zones inondables de la Moselle).
 - La zone UF couvre une partie de la Z.A.C. du Saut le Cerf, principalement composée par un habitat pavillonnaire. Elle comprend les secteurs UFa qui fait exception en matière d'affouillements, d'exhaussements et de clôtures et Ufb au lieu-dit « Au-dessus de Hozelle » à Saint-Laurent.
 - La zone UG est une zone mixte d'habitations et d'activités. Elle comprend un secteur UGa aux règles d'implantations particulières.
 - La zone UH est une zone d'activités légères et non nuisantes. Elle comprend un secteur UHa qui fait exception en matière d'emprise au sol.
 - La zone UL correspond au musée de l'Image et de l'Imagerie. Elle comprend un secteur ULi correspondant aux zones inondables de la Moselle.
 - La zone UK est destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs. Elle comprend les secteurs UKa (camping), UKb (jardins familiaux de la Z.A.C. des Terres Saint Jean), UKc (équipements dans la Z.A.C. du Port), UKd (secteurs liés au tourisme fluvial et à l'activité portuaire), UKe (patinoire), UKi (zones inondables de la Moselle).
 - La zone UR correspond aux emprises ferroviaires.
 - La zone UV correspond à la Z.A.C. de Reffye avec un secteur Uva portant sur la « pépinière d'entreprises ».
 - La zone UX correspond au parc d'activités du Saut le Cerf. Elle comprend plusieurs secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd présentant des règles particulières en matière d'emprise au sol, de hauteur des constructions et d'aménagement des espaces verts.

Zones du PLU en vigueur

(version la plus récente datant de 2017)

Pour plus de lisibilité du plan, les prescriptions définies dans le cadre du PLU ne sont pas reportées.

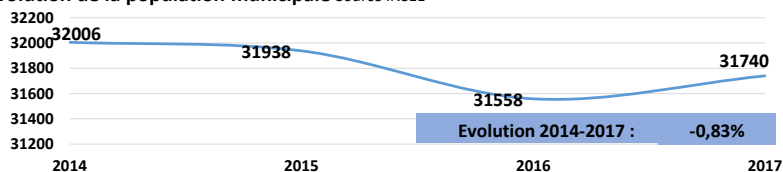
- zone urbaine UA
- zone urbaine UB
- zone urbaine UC
- zone urbaine UD
- zone urbaine UE
- zone urbaine UF
- zone urbaine UG
- zone urbaine UH
- zone urbaine UI
- zone urbaine UK
- zone urbaine UR
- zone urbaine UV
- zone urbaine UX
- zone urbaine UY
- zone urbaine UZ
- zone à urbaniser sur le court terme
- zone à urbaniser sur le long terme
- zone agricole
- zone naturelle



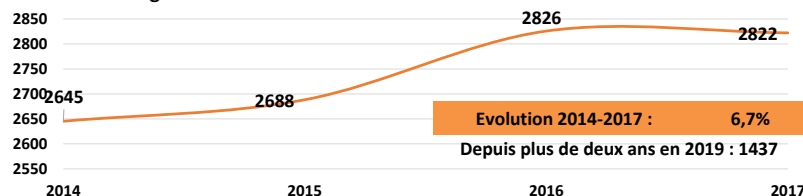
- La zone UY correspond en partie à la zone d'activités de la Z.A.C. de la Roche.
- La zone UZ correspond à la zone réservée aux activités commerciales de la Z.A.C. des Terres Saint Jean.
- ✗ Les zones à urbaniser regroupent les zones naturelles destinées à une urbanisation future :
 - La zone 1AU se destine essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle comporte deux secteurs : 1AUa pour une ouverture à l'urbanisation immédiate avec quatre sous-secteurs différenciés par les conditions d'occupation des sols et un sous-secteur « o » couvert par des **orientations d'aménagement et de programmation** ; 1AUb permettant les constructions à usage agricole.
 - La zone 2AU est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités. Elle comporte un secteur 2AUa et un secteur 2AUb, tous deux ouverts à l'urbanisation immédiate.
- ✗ La zone agricole A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comporte un secteur Aa correspondant au centre d'insémination artificielle.
- ✗ La zone naturelle et forestière N 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 se divise en deux zones :
 - La zone 1N qui comporte plusieurs secteurs : 1Na (aire d'accueil des gens du voyage), 1Nb (stand de tir et ses installations), 1Nc (dans lequel les extensions des activités industrielles, artisanales ou agricoles, existantes sont admises), 1Nd (constructions et installations nécessaires et liées à la pratique du sport sont admises), 1Ne (équipements collectifs pouvant comporter des constructions de faible importance), 1Nf (constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de tri et de transit des ordures ménagères), 1Ng (espaces paysagés de la Z.A.C. de Laufromont), 1Nh (secteurs d'habitat isolé), 1Ni, 1Ndi et 1Nhi (zones inondables de la Moselle).
 - La zone 2N est non équipée. Elle a vocation à protéger les espaces non urbanisés de la zone inondable de la Moselle. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée.

2.- L'analyse de l'évolution socio-démographique entre 2014 et 2018 dans la ville d'Épinal

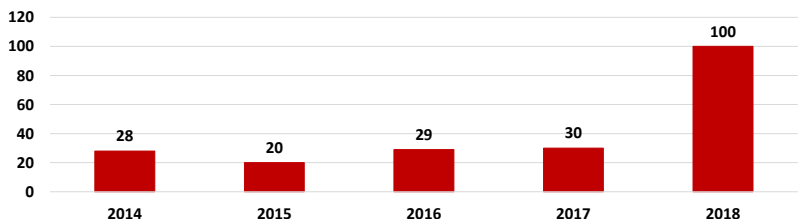
Évolution de la population municipale Source INSEE



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

Variation habitat (Source RGP INSEE)	Commune	Secteur	/ Secteur
Evolution population municipale [2014-2017]	-266	-103	-
Taux moy/an [2014-2017]	-0,28%	-0,08%	<
Evolution population des ménages [2014-2017]	-566	-388	-
Taux moy/an [2014-2017]	-0,62%	-0,31%	<
Solde naturel [2014-2017]	228	221	-
Solde migratoire [2014-2017]	-494	-324	-
Evolution des résidences principales [2014-2017]	-33	98	-34,1%
Evolution des logements vacants [2014-2017]	177	224	78,8%
Taux de vacance en 2017	15,0%	13,6%	>
Taux d'évolution des logements vacants [2014-2017]	6,7%	7,0%	<
Taux de vacance longue durée > 2 ans en 2019 (Source MAJIC)	7,8%	6,8%	>
Evolution des logements vacants > de 2 ans entre 2018 et 2019 (Source MAJIC)	7,4%	5,2%	>
Evolution des logements neufs [2014-2018] (Source SITADEL)	207	453	45,7%
Evolution des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	6	13	46%
Part des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique en %, mi 2014 à mi 2018 (Source MAJIC)	6%	4%	>
Nombre de logements du parc social au 1/1/2019	5270	6869	76,7%
Variation des logements du parc social [2014-2019]	67	78	86%
% de logements locatifs social par rapport au parc des résidences principales au 1/1/2019	33,8%	32,3%	>
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)	2 ha	4 ha	49%

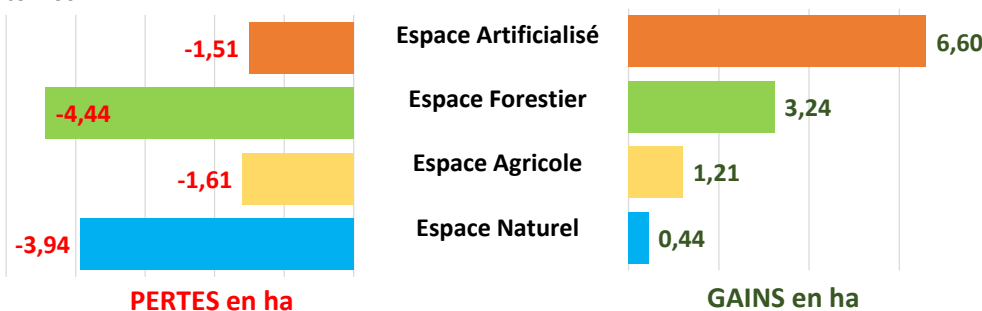
bilan des évolutions entre 2014 et 2017 sur le territoire communal
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

3.- L'analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 dans la commune d'Épinal

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

Evolution des 4 grandes classes d'espace de 2014 à 2018

Source MOS



Surface artificialisée en 2014-2018 En hectare	Commune nette	Commune brute	% en 2014 brute	Secteur Brute	% brut/au secteur
Surface artificialisée en 2014-2018	5,1 ha	6,6 ha	0,5%	12 ha	55%
Vocation Habitat		2 ha	0,3%	4 ha	49%
Vocation Économie		0,1 ha	0,0%	0,8 ha	7%
Vocation Équipement/infrastructure		4,1 ha	0,9%	5,8 ha	70%
Vocation Autres		0,5 ha	0,7%	1,2 ha	40%
Usage initial des surfaces artificialisées					
Agriculture	0,4 ha	1,6 ha	0,4%	3,3 ha	48%
Forêt	4,3 ha	4,3 ha	0,1%	6,6 ha	65%
Espace Naturel	0,4 ha	0,7 ha	0,4%	2 ha	34%
TVB corridor	0 ha	0 ha	1,6%	0 ha	88%
TVB réservoir	0 ha	0 ha	0,0%	0 ha	1%

De manière complémentaire aux données fournies par le SCOT des Vosges Centrales, l'observatoire de l'artificialisation des sols fait état de 525 721 m² de nouvelles surfaces consommées sur le territoire entre 2009 et 2021, soit 0.89% de la surface communale nouvellement consommée (dont 286 672 m² de surfaces consommées de type habitat, dont 184 558 m² de surfaces consommées de type activité et dont 33 461 m² de surfaces consommées mixte).

4.- Bilan du volet économique sur le territoire d'Épinal

objectifs économiques - source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

Activités [2014-2017] (Source INSEE)	Commune	CAE
Variation de la population active	-130	-1000
%/2014	-0,9%	-1,9%
Variation de l'emploi au lieu de travail	150	-676
%/2014	0,7%	-1,5%
Dont agriculture, sylviculture,	70	17
Dont industrie	-73	-408
Dont construction	72	22
Dont commerce, transport, service	-336	-225
Dont administration publique, enseignement, santé, action sociale	270	144

Consommation foncière en extension urbaine mi 2014 mi 2018 (Source MOS)	Commune	CAE
Totale (en ha)	0,1 ha	7 ha
Dont ZAE (hors réserve foncière)	0,1 ha	2,5 ha
Dont réserves foncières des entreprises	0 ha	0,1 ha
Rappel sur l'offre en extension inscrit au SCoT (cf. détail des zones page 4)		
Cumul objectif indicatif en extension urbaine	1 ha	120,8 ha
Dont ZAE (hors réserve foncière)*	1 ha	92,5 ha
Dont réserves foncières des entreprises*	0 ha	28,3 ha

* Cf. page 5 le tableau indicatif de répartition des ZAE en extension, où sont mentionnées les ZAE correspondantes pour le foncier et les réserves déjà commercialisées en extension.

Créations d'activité (Source SIRENE INSEE)	Commune	CAE
Nombre d'établissements 2014	2 605	6 373
Variation du nombre d'établissements [2014-2017]	346	821
Création d'établissements [2014-2017]	1 198	3 002
Variation des établissements industrie	22	52
Variation des établissements construction	37	114
Variation des établissements commerce, transport, restauration, hébergement	-848	-1862
Variation des établissements de services marchands auprès des entreprises	1 135	2 517

5.- Le contexte naturel et agricole

Bilan

Surfaces artificialisées en 2014-2018	Commune nette (ha)	Commune brute(ha)	% de 2014	Secteur brut	Secteur brut %
Réservoir de biodiversité	1,1 ha	1,1 ha	0,04%	1,3 ha	88%
Corridors écologiques	1,1 ha	0 ha	0,03%	0 ha	100%
Evolution des surfaces de carrières gravières	0 ha	0 ha	0,00%	0 ha	0%

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	2,1 ha	2,1 ha
Dont prairies permanentes	200,8 ha	197,2 ha	-3,5 ha
Total	308,7 ha	254,5 ha	-54,2 ha

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

Le territoire communal est drainé par la rivière Moselle, qui le traverse selon une direction sud-nord. La rivière est concernée par un plan de prévention des risques inondations. Plusieurs étangs sont également présents sur le territoire.

Le territoire d'études n'est pas concerné par la présence de zones humides remarquables (qui abritent une biodiversité exceptionnelle) identifiées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse.

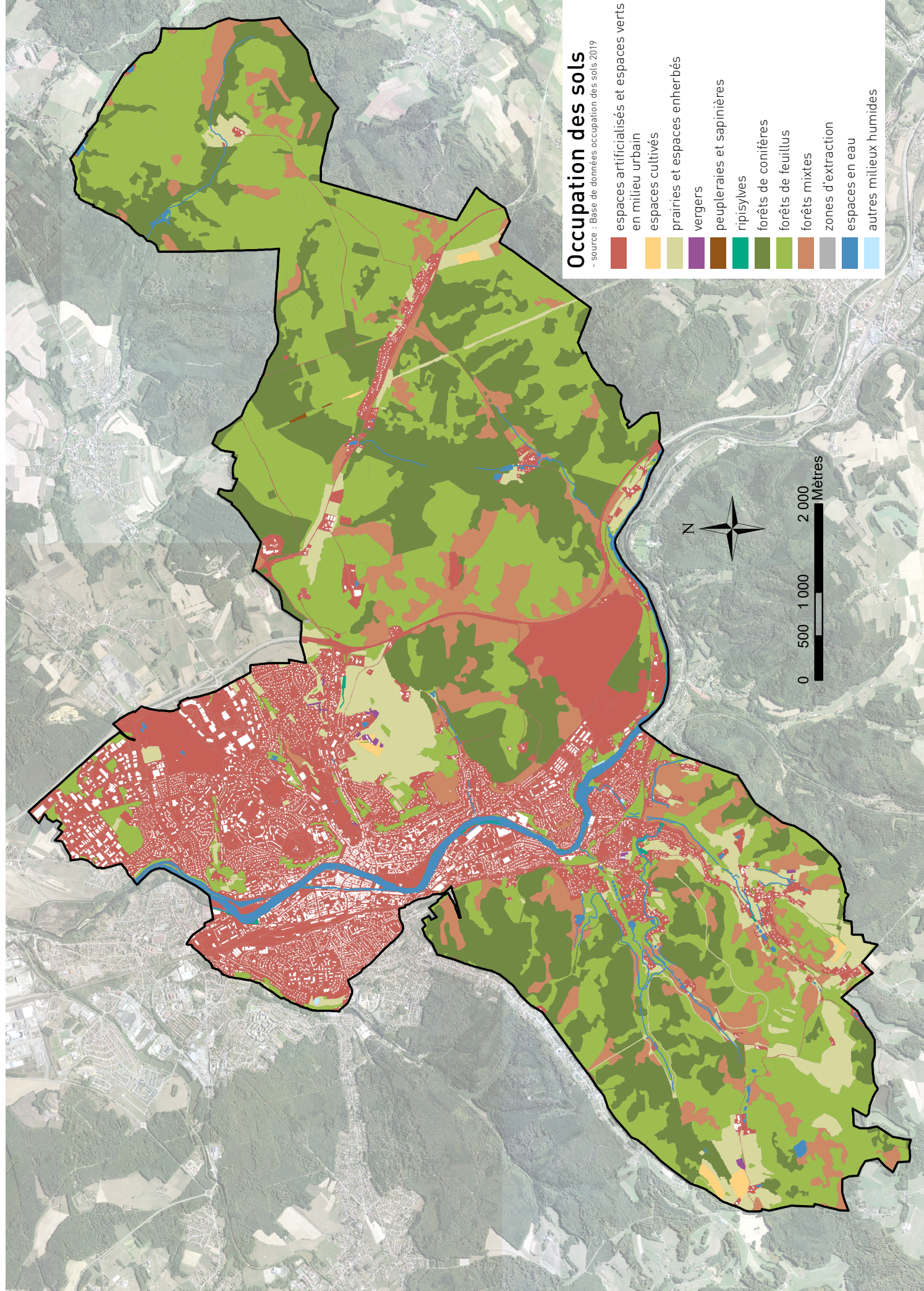
Le territoire d'Epinal couvre une surface de 5923 ha dominé par les espaces forestiers (65% du territoire communal). Les espaces agricoles représentent, quant à eux, 6.85% du territoire. Quant aux espaces artificialisés, ils couvrent 26.72% du territoire communal.

Les espaces agricoles sont principalement déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) : 257 ha selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2020. Ces terrains sont très majoritairement mis en valeur par des prairies permanentes et temporaires (91%) et dans une très faible mesure par des espaces cultivés (8.9%). Quant aux espaces forestiers, ceux-ci se répartissent principalement entre des forêts de feuillus (48%), des forêts des conifères (34%) et des forêts mixtes (14%).

3.- Le patrimoine naturel

Le territoire communal d'Épinal n'est pas couvert par un site Natura 2000. Ce réseau 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.

Le site le plus proche du territoire d'études est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100245 « gîtes à chiroptères autour d'Épinal ». L'ancienne place forte d'Épinal, avec ses nombreux ouvrages militaires abandonnés, constitue un réseau de sites particulièrement favorables aux Chiroptères. En effet, la plupart des forts ceinturant la ville offre des milieux souterrains ou pseudo-souterrains où règnent des conditions idéales pour l'hibernation de ces petits mammifères. En hiver six espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire y trouvent les conditions favorables à leur hibernation : le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Vespertilion à oreilles échancrées, le Vespertilion de Bechstein, le Grand murin et la Barbastelle d'Europe (source : grand-est.developpement-durable.gouv.fr). L'îlot le plus proche se situe à environ 4 km à vol d'oiseau de centre d'Épinal sur le territoire communal Des Forges au sud-ouest.

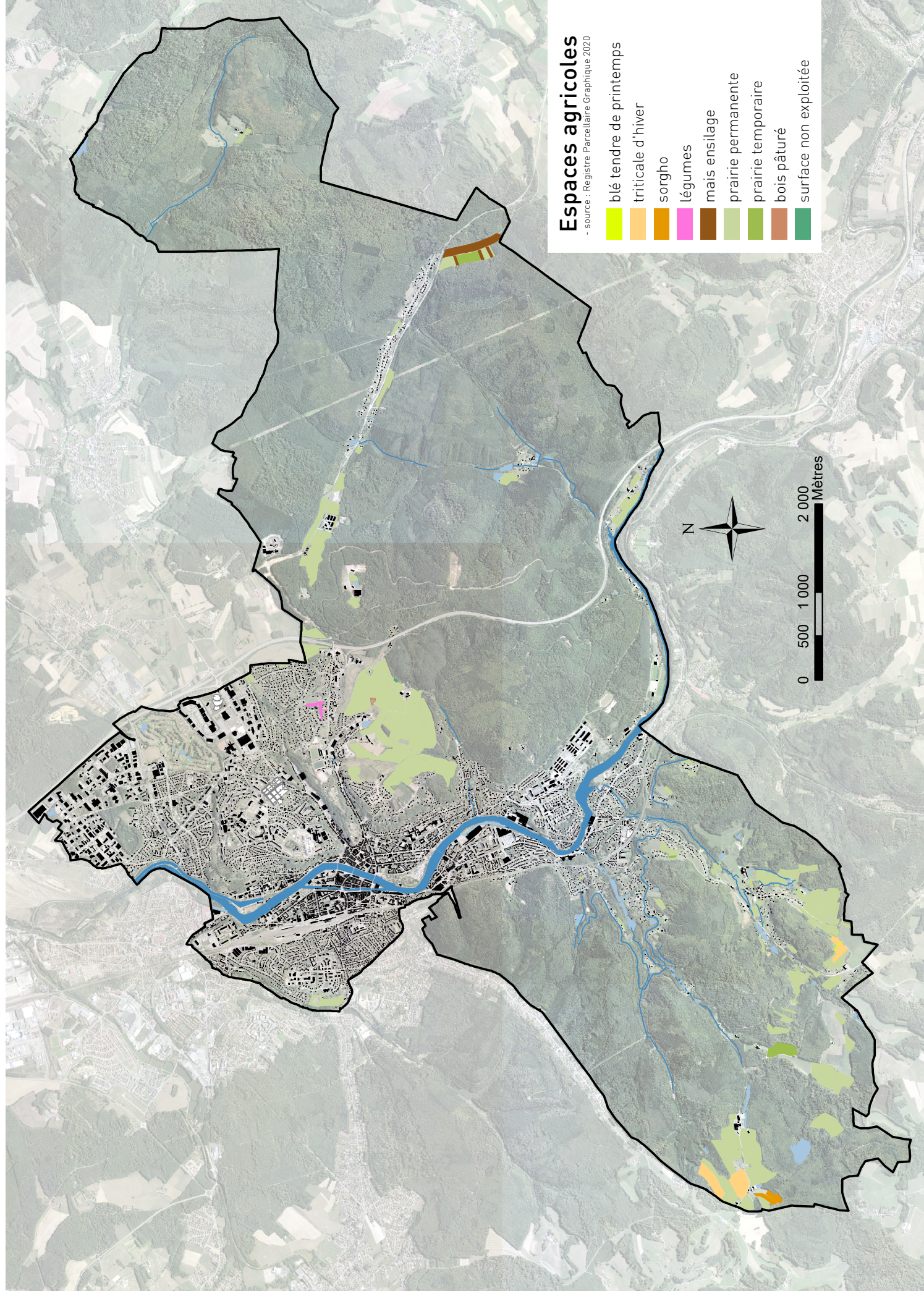


Occupation des sols

- source : Base de données occupation des sols 2019

- espaces artificialisés et espaces verts en milieu urbain
- espaces cultivés
- prairies et espaces enherbés
- vergers
- peupleraies et sapinières
- ripisylves
- forêts de conifères
- forêts de feuillus
- forêts mixtes
- zones d'extraction
- espaces en eau
- autres milieux humides



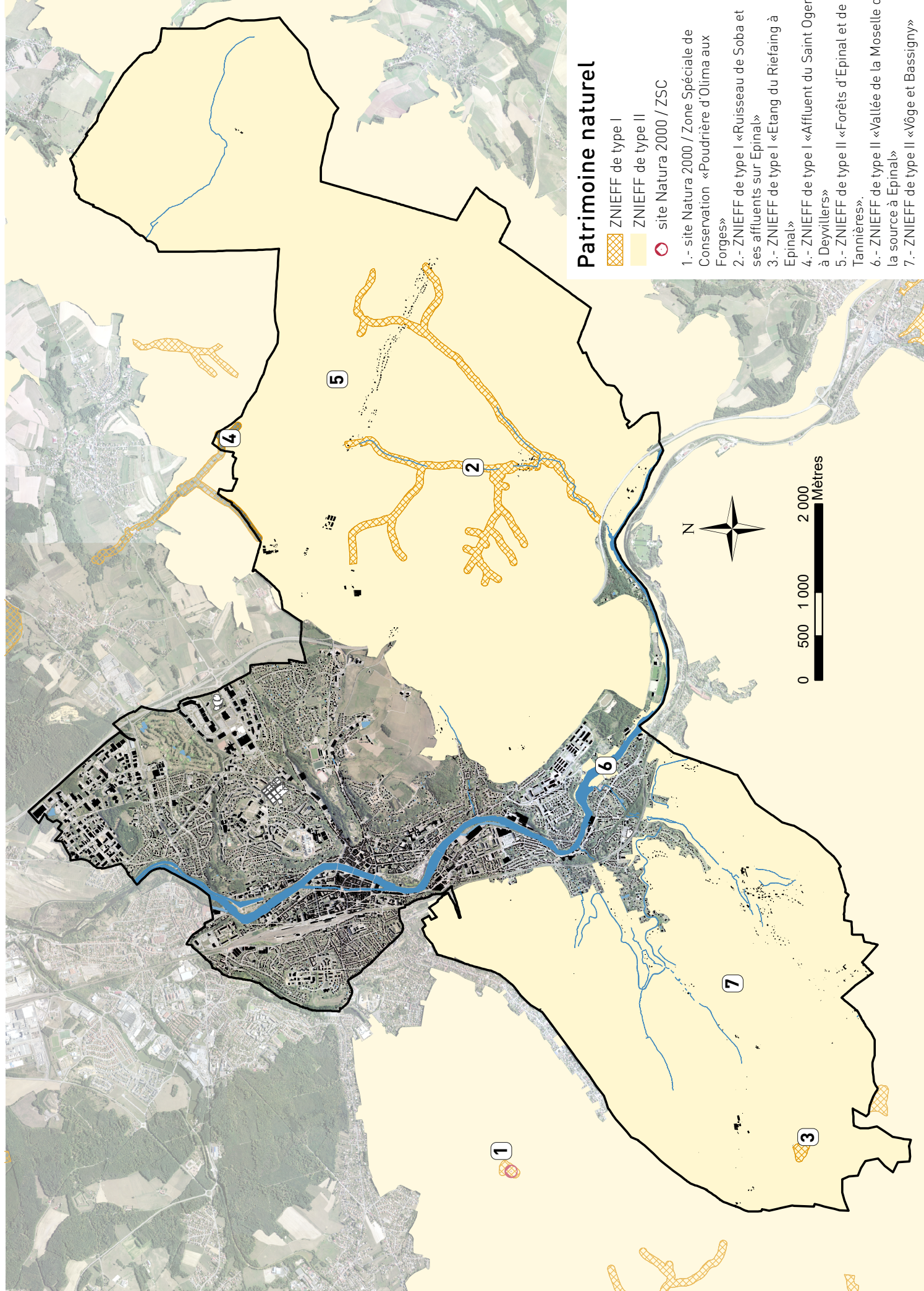


Espaces agricoles




- source : Registre Parcellaire Graphique 2020

- blé tendre de printemps
- triticales d'hiver
- sorgho
- légumes
- maïs ensilage
- prairie permanente
- prairie temporaire
- bois pâturé
- surface non exploitée

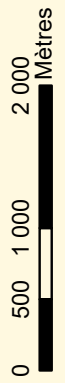




Patrimoine naturel

-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  site Natura 2000 / ZSC

- 1.- site Natura 2000 / Zone Spéciale de Conservation «Poudrière d'Olma aux Forges»
- 2.- ZNIEFF de type I «Ruisseau de Soba et ses affluents sur Epinal»
- 3.- ZNIEFF de type I «Etang du Riefaing à Epinal»
- 4.- ZNIEFF de type I «Affluent du Saint Oger à Dewillers»
- 5.- ZNIEFF de type II «Forêts d'Epinal et de Tannières».
- 6.- ZNIEFF de type II «Vallée de la Moselle de la source à Epinal»
- 7.- ZNIEFF de type II «Vôge et Bassigny»



En revanche, le territoire est 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 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 : type I et II.

Les ZNIEFF présentes sur le territoire d'études sont :

- ✗ Les ZNIEFF de type I « Etang du Riefaing à Épinal », « ruisseau de Soba et ses affluents à Épinal » et « affluent du Saint-Oger à Deyvillers ». D'une superficie généralement limitée, ces ZNIEFF sont 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.
- ✗ La ZNIEFF de type II « Vallée de la Moselle de la source à Épinal », « Vôge et Bassigny » et « Forêts d'Épinal et de Tannières ». Il s'agit 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.

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 la 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 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.

A noter que chaque point faisant l'objet de la Modification du PLU fera état s'il est ou non concerné par la présence d'une ou plusieurs servitudes d'utilité publique, et précisera les éventuelles conséquences et impacts sur les projets.

b. Les risques naturels et technologiques

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

- des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).
- des inondations et coulées de boue (arrêtés du 16/05/1983, 03/08/1983, 16/03/1990, 06/02/1995, 12/03/2002, 01/12/2006, 07/08/2008, 21/02/2018 et 09/07/2018).

Concernant les risques naturels :

* **Inondations** : Le territoire communal d'Épinal est identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI) et pour lequel les zones pouvant être inondées sont cartographiées. Il est couvert par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Moselle Centre. En revanche, le territoire n'est pas couvert par

un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

* 32 mouvements de terrain sont recensés sur le territoire d'études, essentiellement sous la forme de glissements.

* 16 cavités souterraines sont recensées sur le territoire d'études. Il s'agit essentiellement d'anciens ouvrages militaires.

* Séisme : Le territoire communal est inscrit en zone de sismicité 3 où le risque sismique est considéré comme modéré.

* Radon : Le territoire communal est concerné par un risque fort au radon (catégorie 3) selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité 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. La catégorie 3 regroupe les communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 10% dépassent 300 Bq.m⁻³.

* Retrait-gonflement des sols argileux : Le territoire communal est très peu concerné par ce risque avec quelques « langues » classées en aléa faible. 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 : Seul le site de l'ancienne usine à gaz est recensé et retenu par l'Etat comme un secteur d'information sur les sols (SIS) (Arrêté préfectoral 17/2019/ENV). Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement.

En outre, cinq sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés à Épinal, ainsi que 156 anciens sites industriels.

* Installations industrielles : Le territoire compte sept installations classées et trois installations rejetant des polluants. La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles.

* Une canalisation de matières dangereuses traverse le territoire d'études sur sa partie est. Celle-ci fait également l'objet d'une SUP de type I1 et I3.

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

2.-

Le point 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 plusieurs zones urbaines, à urbaniser et naturelles dans le but de rendre le PLU d'Épinal compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

Surfaces concernées par ce point de Modification du PLU : 123.22 ha dont :

- surfaces en zone à urbaniser sur le court terme : 104.70 ha.
- surface en zone urbaine : 2.09 ha
- surfaces en zone naturelle : 16.43 ha

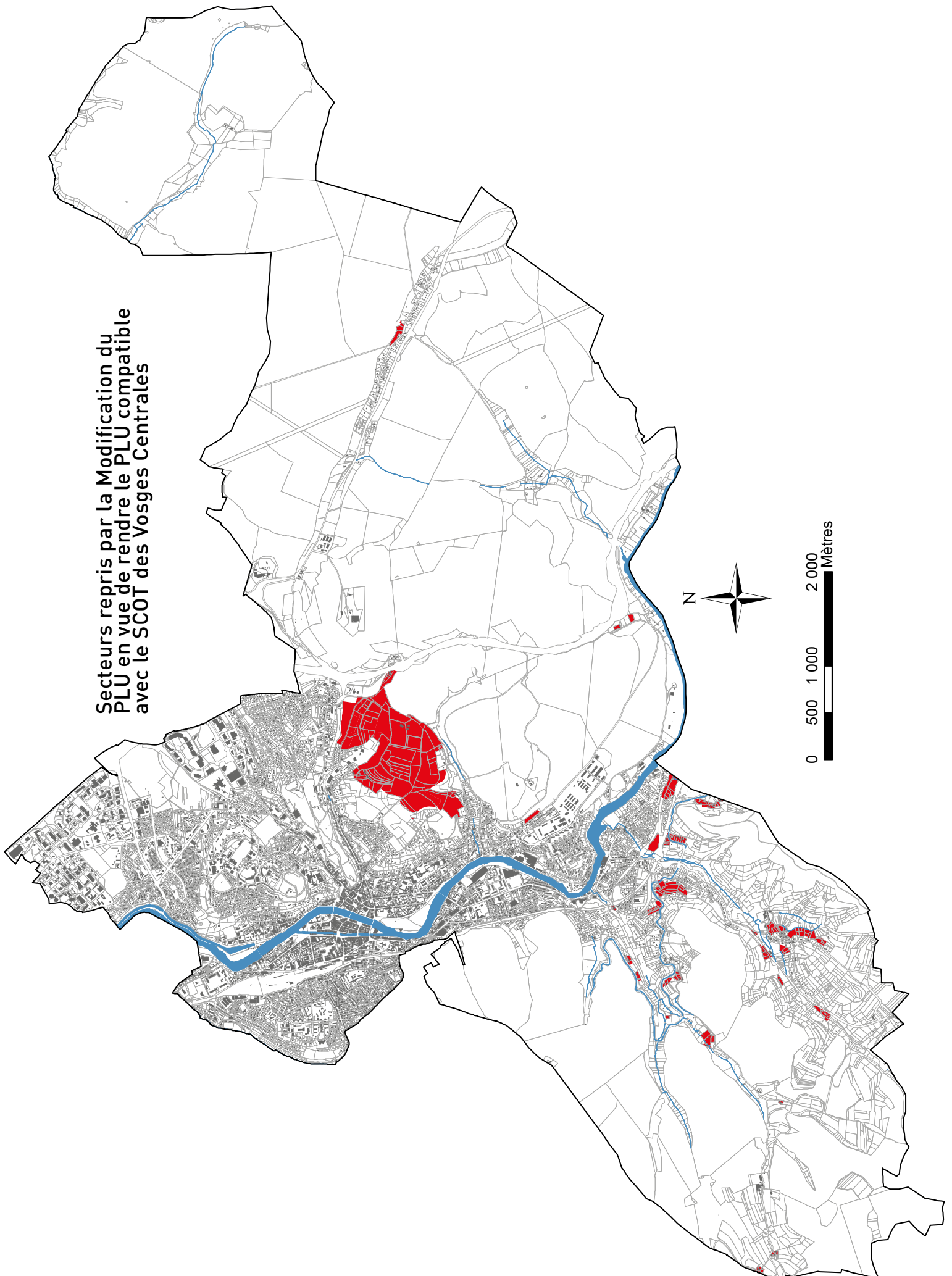
Pièces reprises dans le PLU :

- x Le document de zonage pour intégrer le nouveau classement de certaines zones urbaines, à urbaniser et naturelles, et pour préciser dans le cartouche que la nouvelle zone à urbaniser sur le long terme 2AU est bloquée dans le PLU.
- x Le règlement écrit pour préciser que la nouvelle zone à urbaniser sur le long terme 2AU est bloquée.

Le SCOT des Vosges Centrales a été révisé et approuvé le 06 juillet 2021. Il couvre désormais les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Épinal et de la Communauté de Communes de Mirecourt Dompain.

Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme d'Épinal n'est pas 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.

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



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.

I - RAPPEL DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT (2^{ème} Révision)

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	Villages	
		50%	19%	8%	15%	8%	
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	CCDM
		33%	33%	20%	30%	50%	40%
Equivalent LV pour [2014-2024[592	74	169	109	62	142
Equivalent LV pour [2014-2030[897	112	257	165	94	215

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
Total SCoT		324 ha	244 ha	80 ha

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

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 pôles de proximité,
- ✗ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

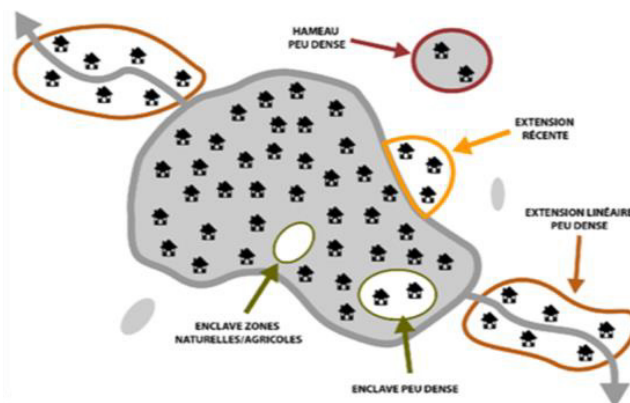
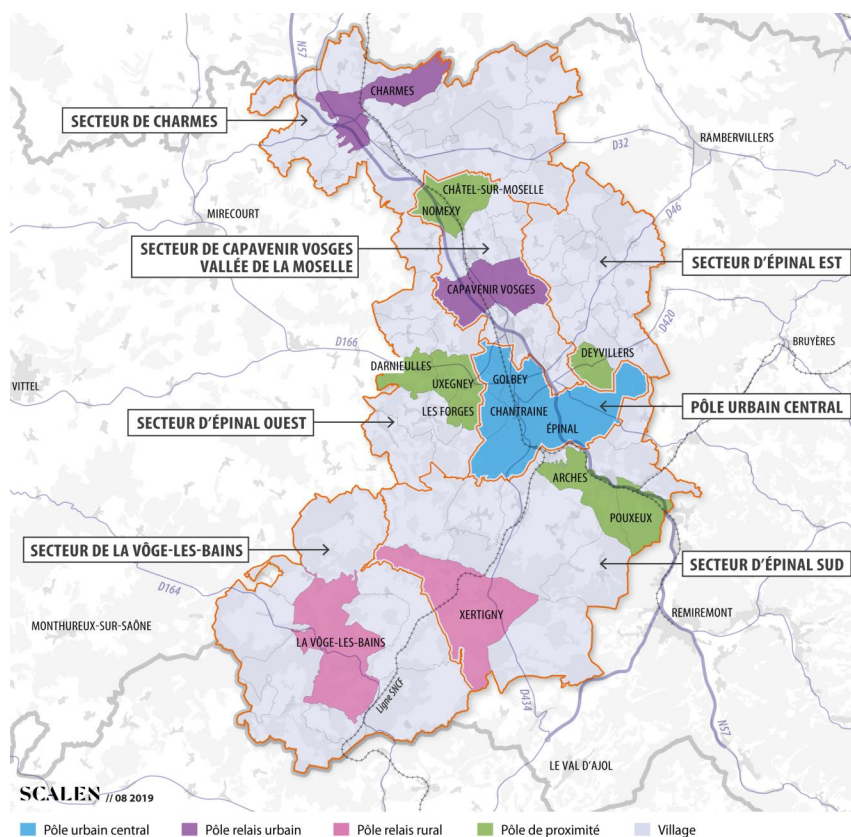


Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine

- 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.

Épinal fait partie du pôle urbain central avec Golbey et Chantraine. Le PLH y détermine un objectif de production de 660 logements (417 en production de logement neuf et 243 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025.



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

Aussi, pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU de la Ville d'Épinal par le biais d'une procédure de modification du document d'urbanisme.** Cette reprise va particulièrement se traduire par une réduction des espaces proposés à l'urbanisation pour des constructions nouvelles au sein des zones urbaines, à urbaniser et naturelles. 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.

Cette recherche de sobriété foncière se concentre dans les deux secteurs de la ZAC de Laufromont et dans le quartier Saint-Laurent. Aussi, la ville a affiché une volonté politique forte, à l'occasion de la seconde concession d'aménagement de la ZAC de Laufromont, de réétudier le potentiel urbanisable de ce secteur, qui accueille notamment le projet de régie maraîchère communale tout en réaffirmant la vocation agricole des terrains liés à des exploitations existantes.

Comme le montre les cartes correspondantes, des terrains classés en zone urbaine et en zone à urbaniser sur le court terme à dominante habitat n'ont pas été construits depuis l'approbation du PLU en 2006. **C'est pourquoi, il est aujourd'hui décidé, par le biais d'une procédure de Modification du PLU, de revoir le classement de certaines de ces parcelles en une zone à urbaniser sur le long terme 2AU bloquée dans le PLU, en zone naturelle ou en zone agricole suivant la vocation, la configuration et la localisation des différents terrains concernés.** Cette reprise du document d'urbanisme rend ainsi le document d'urbanisme plus raisonné et plus adapté aux besoins à court et moyen terme de la Ville d'Épinal, tout en confortant les vocations agricoles et naturelles de ces terrains, sur le long terme.

Plus précisément, dans une logique de sobriété foncière, cette Modification du PLU vise à transformer (pour une surface globale de 123.22 ha) :

- x Plusieurs zones aujourd'hui identifiées comme urbanisables à court terme en une zone à urbaniser bloquée sur le long terme 2AU (pour une surface de 19.08 ha) (cf cartes 1, 2, 3 en fin de chapitre) :**
 - Les terrains reclassés en zone à urbaniser sur le long terme 2AU par le biais de la Modification du PLU sont désormais bloqués et ne pourront donc être ouverts à la construction nouvelle qu'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 la nouvelle zone 2AU est bloquée dans le PLU.
 - Le règlement écrit de cette zone 2AU - déjà existante dans le PLU - est affiné dans le but de confirmer le caractère bloqué de la nouvelle zone à urbaniser sur le long terme 2AU. A noter que la zone 2AUB du PLU qui n'est pas touchée par la Modification du PLU conserve son règlement tel qu'il est écrit.

- x Plusieurs zones aujourd'hui identifiées comme urbanisables à court terme en une zone naturelle 1N (pour une surface de 11.83 ha) (cf carte 1 en fin de chapitre) :** Une partie de ces espaces reclassés en zone 1N est déjà pour partie urbanisée. Aussi, pour que ces constructions puissent évoluer, le règlement de la zone 1N est repris en ce sens (voir dernier point de la justification de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales). En outre, ces espaces sont reclassés en zone naturelle car la Ville n'a pas de perspectives à court et moyen terme concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

- x Une zone aujourd'hui identifiées comme urbanisables à court terme en une zone naturelle 1Ng (pour une surface de 0.06 ha) (cf carte 1 en fin de chapitre) sur une partie de la parcelle AR90 qui va être rétrocédée par l'aménageur de la ZAC de Laufromont à la Ville d'Épinal.**

- x Plusieurs zones aujourd'hui identifiées comme urbanisables à court terme en une zone agricole A (pour une surface de 73.73 ha) (cf carte 1 en fin de chapitre) pour la concrétisation du Projet Alimentaire Territorial (PAT) porté par la Ville d'Épinal et la préservation des activités agricoles déjà existantes sur le site. Celui-ci induit également le reclassement d'un secteur Ng (réservé à la ZAC de Laufromont pour les espaces paysagers nécessaires à la gestion des eaux pluviales et avec une constructibilité limitée) en zone agricole pour une surface de 4.61 ha. La mise en place de ce PAT passe notamment par la création d'une régie maraichère (cultures hors sol et possiblement sous serres) d'une dizaine d'hectares. Ce projet permet, dès 2023, de cultiver des fruits et légumes bio destinés à alimenter les 1500 repas distribués quotidiennement dans les établissements de restauration collective de la ville (restauration scolaire et établissements d'hébergement pour séniors) et transformer le circuit d'approvisionnement pour favoriser les achats de proximité (notamment pour la viande et les produits laitiers). En outre, afin d'encourager l'installation de nouveaux producteurs, la Ville envisage à long terme de mettre à disposition d'agriculteurs des terres agricoles municipales pour leurs projets. Dans le cadre de la régie maraichère, des chantiers d'insertion pourraient également être mis en place pour favoriser l'emploi et l'insertion des jeunes.**

- x Une zone urbaine UFa (rue de la Tranchée) en une zone naturelle 1N (pour une surface de 1.29 ha) (cf carte 4 en fin de chapitre) dans une logique de préservation du site de la tourbière de la tranchée de Docelles de toute nouvelle urbanisation. Cette démarche permettra de protéger la tourbière et ses abords comme cela est au plan de gestion de site.**

- x Une zone urbaine UF (parcelle communale rue Fondation Prud'Homme) en une zone naturelle 1N (pour une surface de 0.8 ha) (cf carte 1 en fin de chapitre) dans une logique de modérer la consommation sur des espaces forestiers.**

x Plusieurs secteurs 1Nh (pour une surface de 11.82 ha) en une zone naturelle 1N (cf cartes 2, 3, 4 en fin de chapitre). Ce secteur 1Nh correspond à des espaces partiellement desservis par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées. Sous certaines conditions, un habitat dispersé peut y être admis. Aussi, dans cette même démarche de sobriété foncière visant à déclasser des zones urbaines et à urbaniser, le secteur Nh est revu dans le cadre de la Modification du PLU car des habitations nouvelles peuvent aujourd'hui être autorisées dans ce secteur.

Ainsi, plusieurs secteurs sont reclassés en zone 1N non équipée et non destinée à l'être, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des boisements qui s'y trouvent. Cette zone interdit toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 du règlement qui autorise « l'adaptation et la réfection des constructions existantes n'ayant pas pour effet de changer leur destination. Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée à 20% de l'emprise au sol. » Par conséquent, pour que les habitations reclassées de 1Nh en 1N puissent raisonnablement évoluer et concrétiser des projets raisonnés sur leur unité foncière sans toutefois autoriser de nouvelles constructions principales, il est proposé de revoir le règlement de la zone 1N concernant ces constructions d'habitations en proposant :

- que les extensions des bâtiments d'habitation soient limitées :
 - ✓ à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol supérieure à 90 m².
 - ✓ à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90 m².
- la possibilité de construire des dépendances sous condition de se situer dans l'environnement immédiat des constructions existantes et qu'elles soient rattachées à une habitation existante comme cela est aujourd'hui autorisé en secteur 1Nh.

En outre, dans le but de limiter l'artificialisation des sols liée à la construction de ces dépendances, le règlement du 1N est complété par des règles d'emprise au sol et de hauteur qui n'existent pas spécifiquement aujourd'hui dans le secteur 1Nh pour ce type de constructions :

- ✓ Une emprise au sol maximale des dépendances de 60 m² en surface cumulée, excluant les emprises au sol des piscines, des terrasses et des serres dans ce calcul.
- ✓ Une hauteur maximale des dépendances de 3 m à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 4 m.
- ✓ Une implantation des dépendances sur la même unité foncière dans un rayon de 20 m de la construction principale.
- ✓ Un aspect extérieur privilégiant le bardage bois ou une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

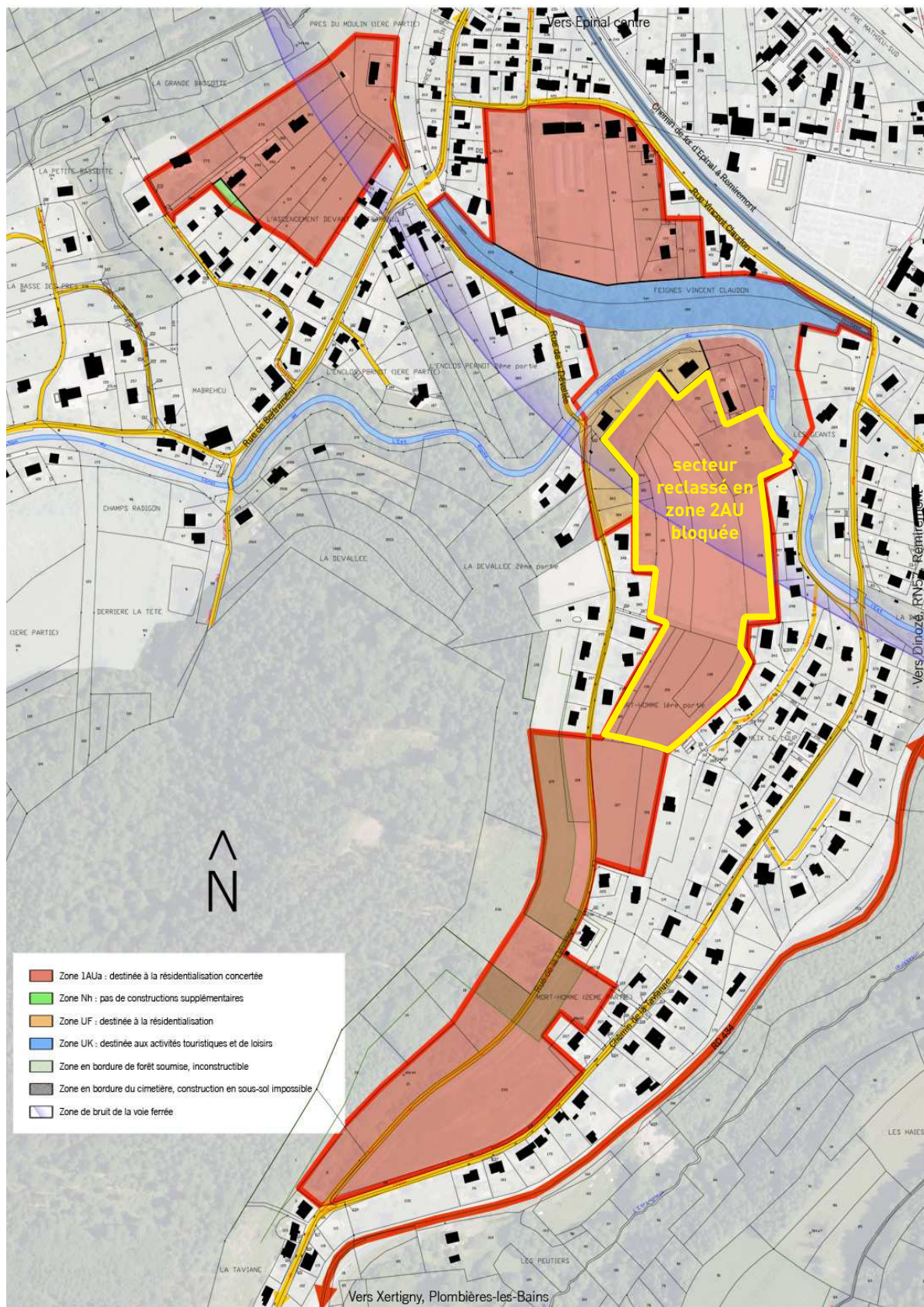
A noter que les reculs aux voies et emprises publiques d'une part, et d'autre part, aux limites séparatives en zone 1N ne sont pas repris dans le cadre de la Modification du PLU ; et les nouveaux projets devront s'y conformer :

- un recul au moins égal à 4 m par rapport aux voies et emprises publiques
- une implantation en ordre discontinu sans imposer de distance de recul aux limites séparatives.

Précisons enfin qu'une orientation d'aménagement et de programmation multi-sites est définie dans le secteur de Saint-Laurent et regroupe plusieurs zones à urbaniser sur le court terme qui sont conservées dans le PLU, à l'exception d'un îlot de 4.58 ha qui est désormais bloqué dans le PLU. Cette reprise du document de zonage ne remet pas en cause la finalité de l'OAP car la reprise du PLU n'impacte que son calendrier de réalisation.

En conclusion, rappelons que la Ville d'Épinal consent à de nombreux efforts en matière de sobriété foncière dans le cadre de la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCOT des Vosges Centrales. En effet, le PLU en vigueur dispose de :

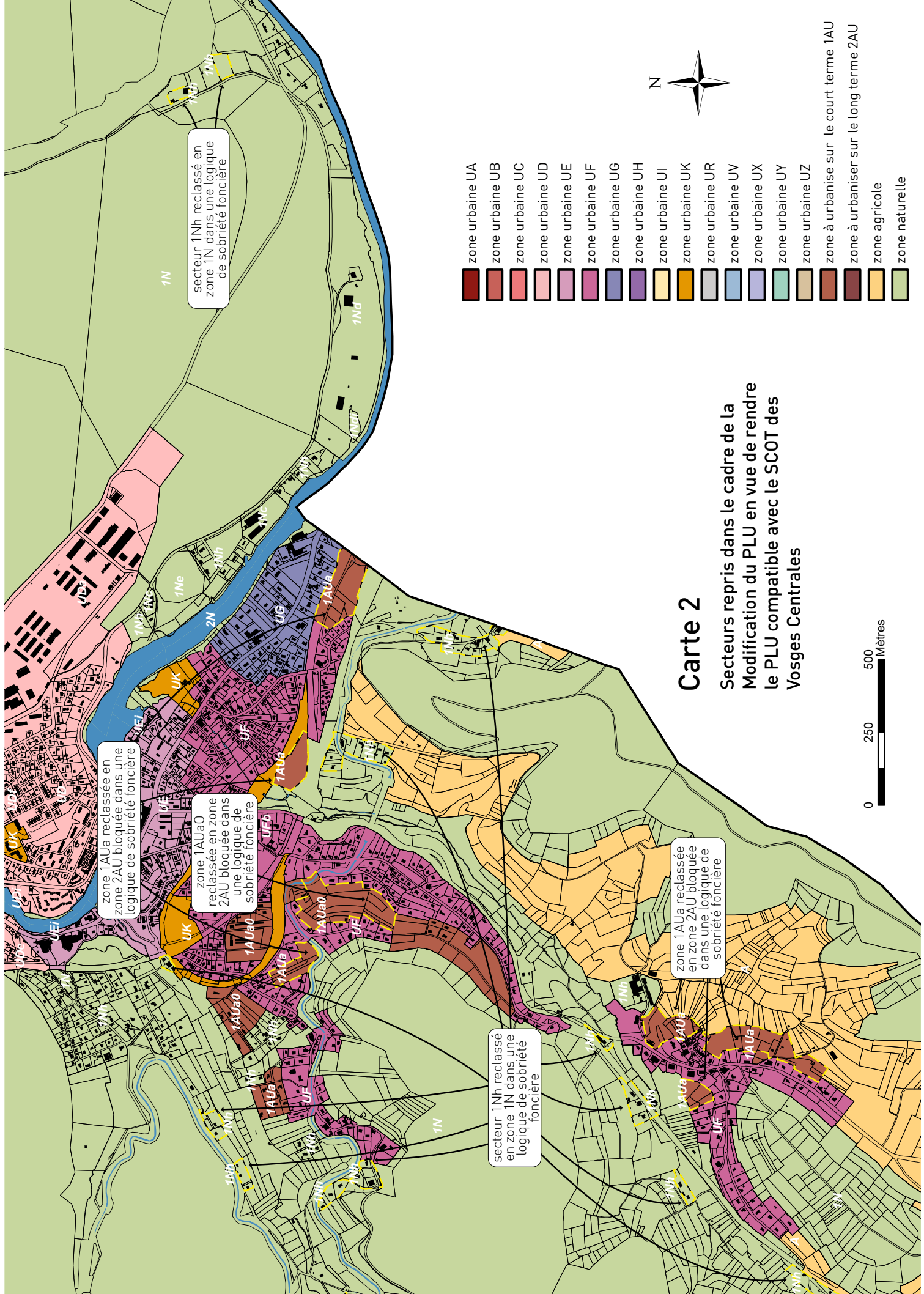
- **168.17 ha de zones destinées à être urbanisées sur le court terme. Parmi ces espaces, 104.70 ha (soit**



Secteurs sur lesquels porte l'OAP multi sites Saint-Laurent
 Modification du document OAP portant plus particulièrement sur la partie "Dévallée"

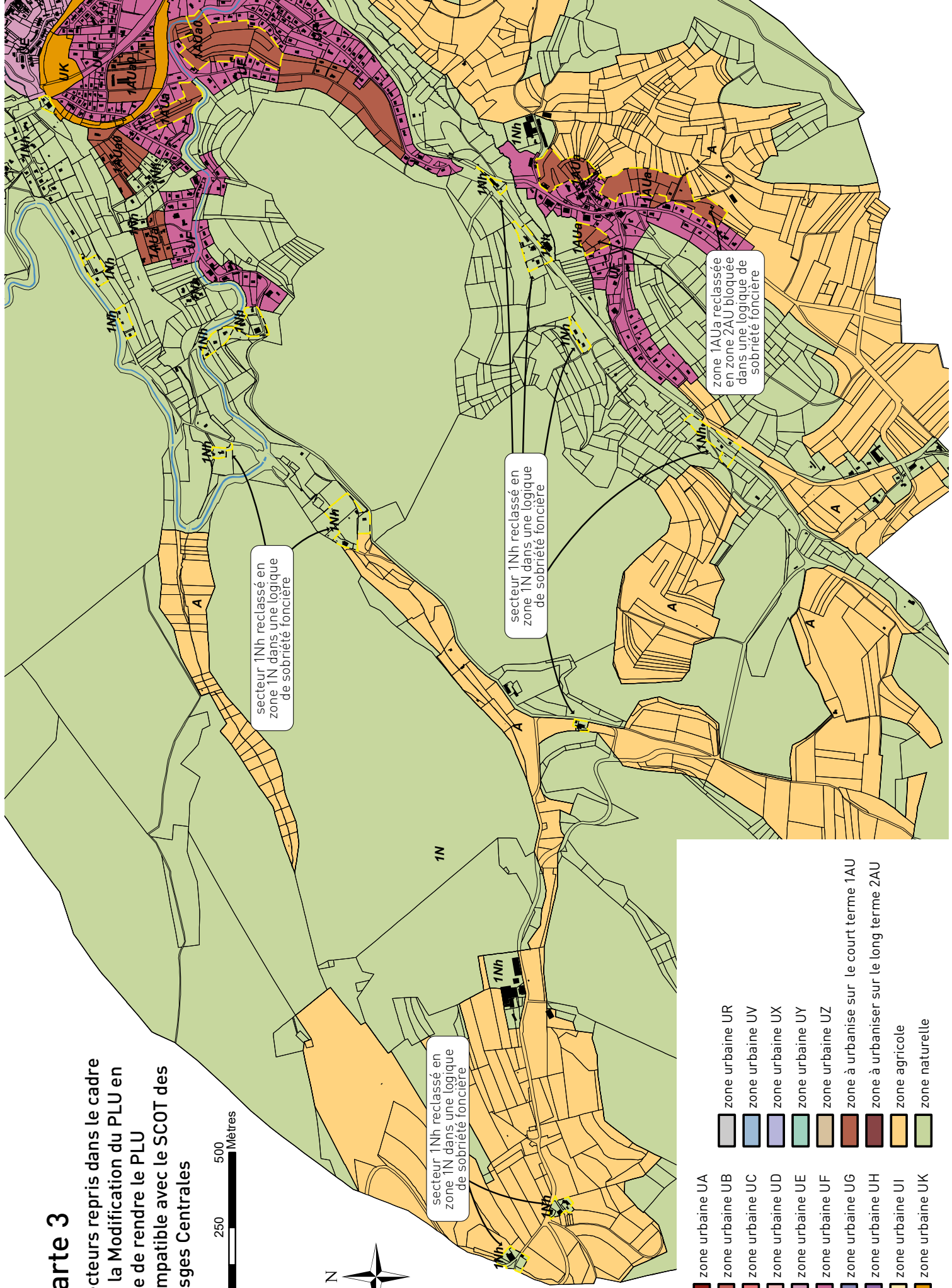
62%) ne sont plus constructibles et sont déclassées en zone à urbaniser sur le long terme bloquée, en zone naturelle ou en zone agricole.

- 69.3 ha de zones destinées à être urbanisées sur le long terme. Parmi ces espaces, 61.77 ha (90%) - sans compter les nouvelles zones 2AU créées par le biais de la Modification du PLU – sont désormais bloquées dans le document d’urbanisme au travers de la reprise du règlement écrit de cette zone. Autrement dit, elles ne pourront être ouvertes à l’urbanisation que sous réserve de procéder à une nouvelle reprise du PLU et de justifier de cette utilité, tout comme les nouvelles zones 2AU créées par le biais de la Modification du PLU.

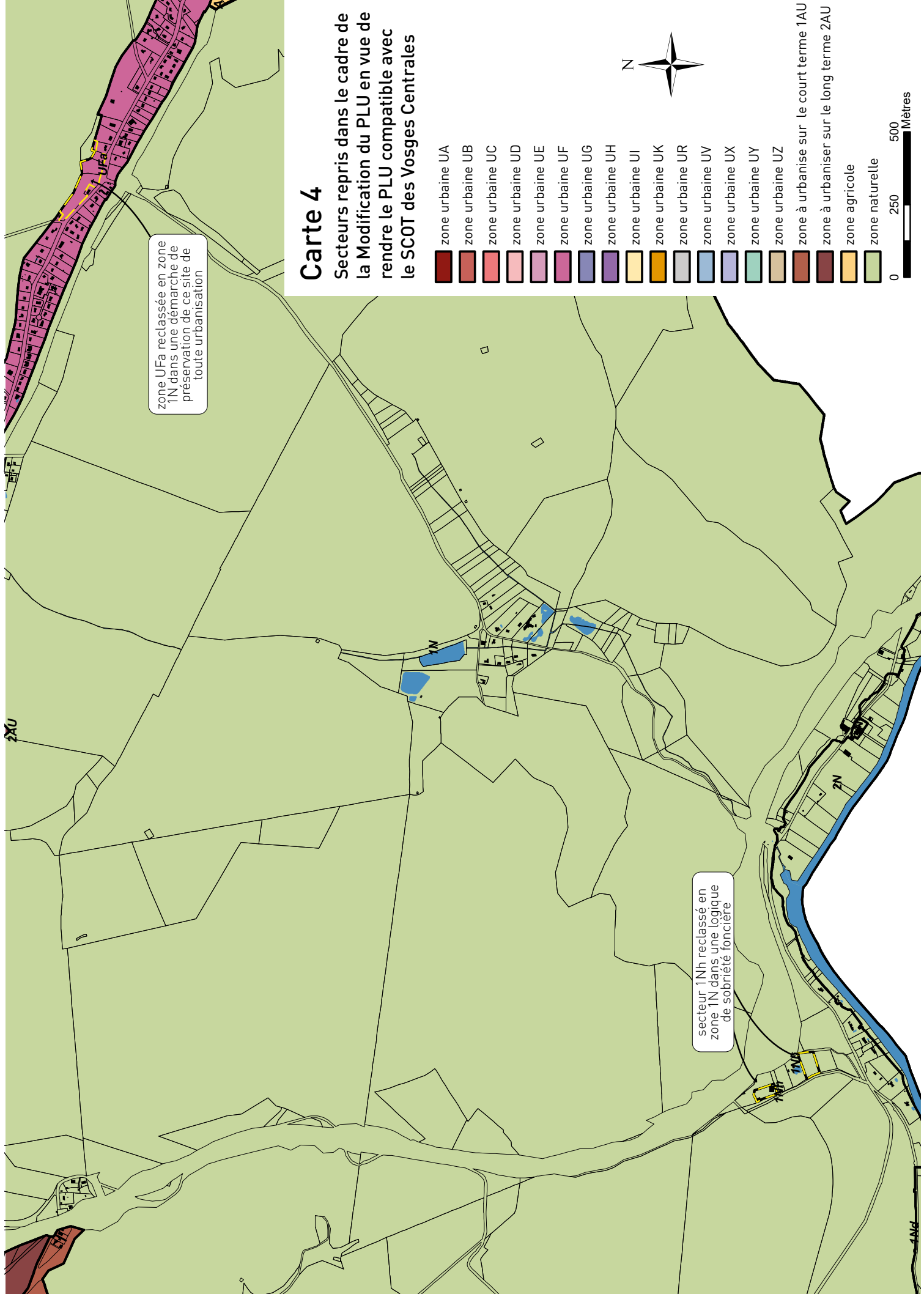


Carte 3

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



	zone urbaine UA		zone urbaine UR
	zone urbaine UB		zone urbaine UV
	zone urbaine UC		zone urbaine UX
	zone urbaine UD		zone urbaine UY
	zone urbaine UE		zone urbaine UZ
	zone urbaine UF		zone à urbaniser sur le court terme 1AU
	zone urbaine UG		zone à urbaniser sur le long terme 2AU
	zone urbaine UH		zone agricole
	zone urbaine UI		zone naturelle
	zone urbaine UK		



Carte 4

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

- zone urbaine UA
- zone urbaine UB
- zone urbaine UC
- zone urbaine UD
- zone urbaine UE
- zone urbaine UF
- zone urbaine UG
- zone urbaine UH
- zone urbaine UI
- zone urbaine UK
- zone urbaine UR
- zone urbaine UV
- zone urbaine UX
- zone urbaine UY
- zone urbaine UZ
- zone à urbaniser sur le court terme 1AU
- zone à urbaniser sur le long terme 2AU
- zone agricole
- zone naturelle

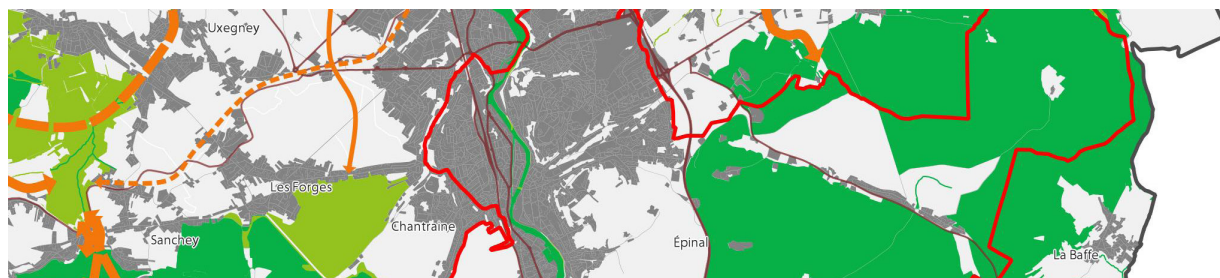


zone UFa reclassée en zone 1N dans une démarche de préservation de ce site de toute urbanisation

secteur 1Nh reclassé en zone 1N dans une logique de sobriété foncière

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 du PLU d'Épinal 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

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

Le SCOT des Vosges Centrales a été approuvé le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé le 06 juillet 2021. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) a été revu et il traduit désormais les nouvelles ambitions politiques du PADD qui s'articule autour de deux fils rouge : conforter l'attractivité des Vosges Centrales et devenir un « Territoire à Energie Positive » à l'horizon 2050. Une analyse du PLU d'Épinal a montré que celui-ci n'est 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 certaines zones du PLU dans le but de raisonner la consommation foncière sur le territoire.

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU est bien compatible avec le SCOT des Vosges Centrales révisé. A 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>Une partie des zones à urbaniser et certaines zones urbaines situées en extension du bâti n'ont pas été construites depuis l'approbation du PLU. 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 maitrise de la consommation sur les espaces, ces terrains sont reclassés dans le cadre de la Modification du PLU en une zone à urbaniser sur le long terme « bloquée » dans le document d'urbanisme, en zone naturelle ou en zone agricole. En outre, certains secteurs 1Nh sont également reclassés en secteur 1N dans cette même logique de défendre une modération de la consommation sur les espaces.</p>
--	--

Habitat

<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Répondre au besoin en logements</u></p>	<p>Le blocage de certaines zones urbaines et à urbaniser a pour conséquence de mieux raisonner le PLU et favorise ainsi le renouvellement urbain en recentrant les projets sur le bâti existant et en épaisseur de celui-ci.</p>
<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Contenir et réduire la vacance</u></p>	<p>Selon les chiffres de l'INSEE 2019, le taux de vacance est de 14.6%, ce qui est très largement supérieur au besoin nécessaire pour assurer une bonne fluidité du marché immobilier. Néanmoins, le blocage de certaines zones urbaines et à urbaniser devrait contribuer 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 : <u>Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension</u></p>	<p>La reprise du document de zonage pour soustraire certains espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier davantage la densification du bâti et à recentrer l'urbanisme sur lui-même.</p>
<p>Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : <u>Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension</u></p>	<p>Une partie des zones à urbaniser sur le court terme est reclassée en zone à urbaniser sur le long terme. Ces dernières sont désormais bloquées par le biais de la Modification du PLU. Aussi, leur constructibilité sera conditionnée à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui devra justifier de cette opportunité, sachant que le PLU maintient une partie des zones 1AU.</p>
<p>Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : <u>Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages</u></p>	<p>La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.</p>

Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : <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>	La Modification du PLU ne remet pas en cause les domaines liés à l'amélioration de la qualité urbaine et du bâti.
--	---

Développement économique

Zones d'activités économiques : <u>Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches / Offre en extension sur les ZAE prioritaires / Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant / Economie circulaire</u>	Le territoire communal de la Ville d'Épinal est uniquement concerné par la ZAE Sous le hameau de Razimont qui n'est pas concernée par la reprise du document de zonage du PLU. Le règlement écrit est néanmoins repris pour préciser que cette zone est désormais bloquée et qu'elle ne pourra être ouverte à la construction que sous réserve d'une nouvelle reprise du PLU.
--	---

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 Équipements 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 n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000, ni par une zone humide remarquable du SDAGE, les réservoirs de biodiversité sont identifiés dans le dossier. La Modification du PLU vise à bloquer l'ouverture de certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU. Aussi, ces projets n'auront pas d'incidences sur la préservation de la trame verte et bleue.
---	--

Trame verte et bleue : commune de Épinal

Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques

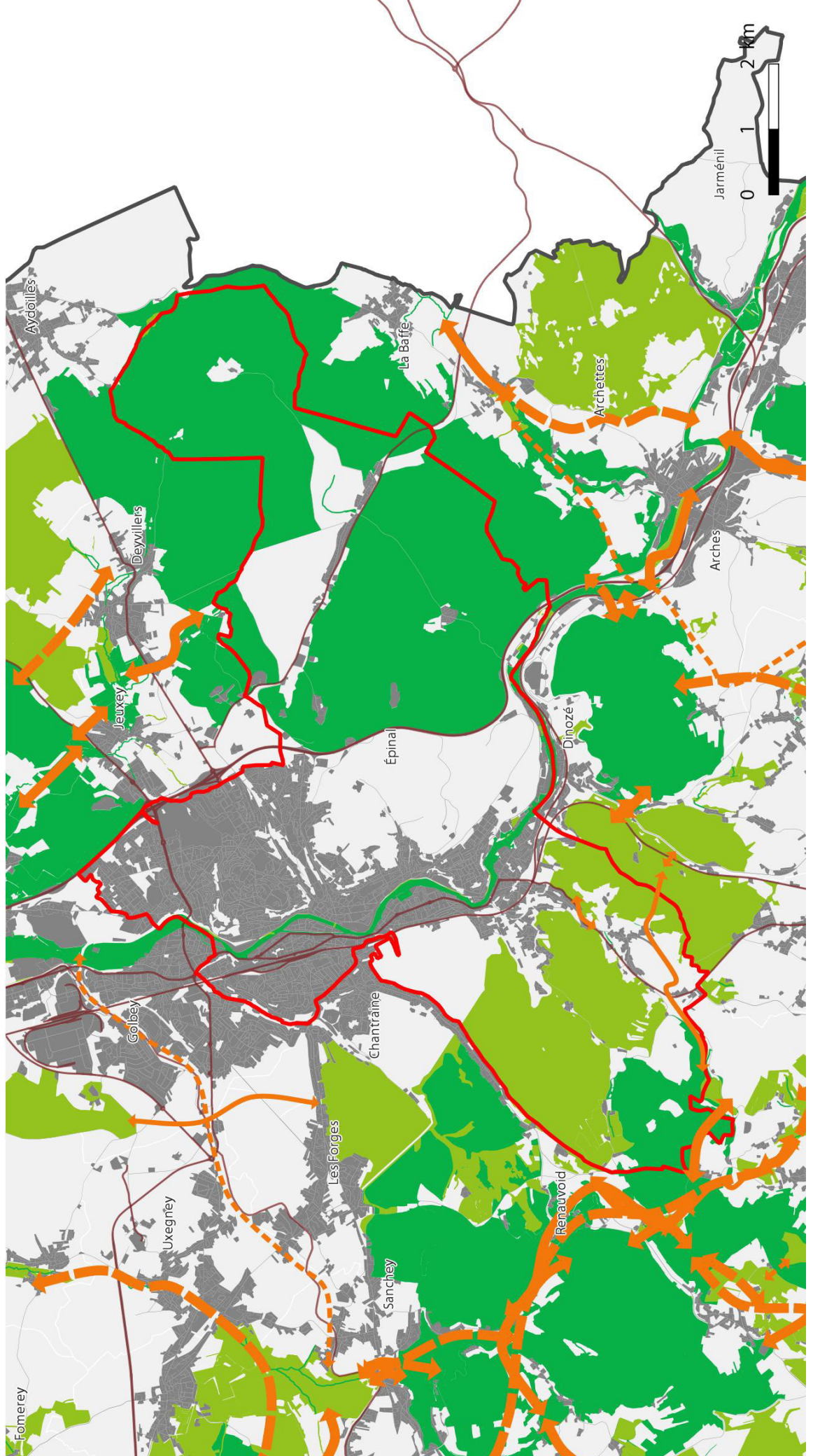
- ⇄ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt régional
- ⇄ Peu fonctionnel d'intérêt régional
- ⇄ Fonctionnel à moyenement fonctionnel d'intérêt SCoT
- ⇄ Peu fonctionnel d'intérêt SCoT

Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

Périmètre d'étude

- Limite communale



<p>Espaces naturels et trame verte et bleue :</p> <p><u>Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides</u></p>	<p>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.</p>
<p>Agriculture et sylviculture :</p> <p><u>Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles</u></p>	<p>Le blocage de certaines zones urbaines et à urbaniser contribue à préserver des espaces agricoles sur le court terme. En outre, certaines de ces zones sont reclassées en zone agricole pour permettre la concrétisation du projet alimentaire territorial porté par la Ville d'Épinal et la préservation des activités agricoles déjà existantes sur le site. La mise en place de ce PAT passe notamment par la création d'une régie maraîchère (cultures hors sol et possiblement sous serres) d'une dizaine d'hectares. En outre, afin d'encourager l'installation de nouveaux producteurs, la Ville envisage à long terme de mettre à disposition de jeunes agriculteurs des terres agricoles municipales pour leurs projets. Dans le cadre de la régie maraîchère, des chantiers d'insertion seront également mis en place et permettront de favoriser l'emploi et l'insertion des jeunes.</p>
<p>Système vert</p>	<p>Le territoire communal figure dans le Système vert des Vosges Centrales. La Modification n'aura pas d'incidences négatives sur cette thématique.</p>

Paysages et patrimoine architectural

<p>Paysages et patrimoines emblématiques :</p> <p><u>Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville</u></p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>
---	--

EnR&R et ressources énergétiques

<p>Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R</p>	<p>Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.</p>
---	--

Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux

<p>Prévention des risques naturels :</p> <p><u>Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement</u></p>	<p>Le territoire communal est concerné par un plan de prévention des risques contre les inondations de la Moselle centre.</p>
<p>Prévention des risques naturels :</p> <p><u>Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain</u></p>	<p>Le risque sismique est identifié dans le dossier, de même que les glissements de terrain.</p>
<p>Prévention des risques technologiques et industriels :</p>	<p>Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.</p>
<p>Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine :</p> <p><u>Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants</u></p>	<p>Ces données sont mentionnées dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.</p>

<p>Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : <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></p>	<p>La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine.</p>
<p>Préservation de la ressource en eau : <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></p>	<p>La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisque le projet consiste à réduire les espaces constructibles immédiatement.</p>

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 d'Épinal :

- ✗ 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.

Épinal fait partie du pôle urbain central avec Golbey et Chantraine. Le PLH y détermine un objectif de production de 660 logements (417 en production de logement neuf et 243 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025.

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

<p>Orientation 1 : Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins</p>	<p>Le PLH détermine un objectif de production de 660 logements (417 en production de logement neuf et 243 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025. La Modification du document d'urbanisme s'inscrit dans cette orientation dans le sens où elle bloque certaines zones urbaines et à urbaniser dans le but de mieux adapter le PLU au besoin en logements et recentrer les espaces constructibles sur l'urbanisme existant.</p>
--	---

<p>Orientation 2 : 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>Orientation 3 : 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>Orientation 4 : 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>Orientation 5 : 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>

En conclusion, la Modification du PLU est compatible avec les documents de rang supérieur qui s'appliquent sur le territoire d'Épinal.

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 la Ville d'Épinal par le biais du reclassement de plusieurs zones urbaines et à urbaniser, de même que certaines zones naturelles constructibles. Certaines sont désormais bloquées par le biais d'un reclassement en zone à urbaniser sur le long terme 2AU. Celles-ci sont ainsi gelées par le biais de la modification du PLU et ces espaces ne pourront être ouverts pour une construction nouvelle que suite à une nouvelle reprise du document d'urbanisme qui démontrera de son bien-fondé.

D'autres espaces sont reclassés en zone agricole ou naturelle dans une logique de modérer la consommation sur les espaces d'une part, et d'autre part, pour notamment permettre à la Ville d'Épinal de concrétiser son projet alimentaire territorial.

Par conséquent, la Modification du PLU **aura une incidence positive en matière de consommation sur les espaces** en permettant que 123.22 ha conservent dans l'immédiat leur vocation agricole et naturelle.

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

Comme le projet de la Modification du PLU consiste à reclasser certaines zones urbaines, à urbaniser et naturelle constructible en zone agricole ou naturelle, et à bloquer la constructibilité sur d'autres secteurs, la reprise du document d'urbanisme ne pourra avoir que des incidences nulles ou positives sur la biodiversité locale, les paysages et la ressource en eau.

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

Le territoire de la Ville d'Épinal n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le site le plus proche du territoire d'études est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100245 « gites à chiroptères autour d'Épinal ». L'ilot le plus proche se situe à environ 4 km à vol d'oiseau de centre d'Épinal sur le territoire communal Des Forges au sud-ouest. En revanche, plusieurs ZNIEFF sont recensées sur le territoire.

Au vu de la nature du projet de la Modification du PLU, celui-ci ne pourra avoir que des incidences nulles ou positives sur les milieux naturels remarquables et sur le site Natura 2000 le plus proche.

En conclusion, le projet de la Modification du PLU aura des incidences jugées comme positives en matière de consommation sur les espaces.

En outre, la reprise du document d'urbanisme ne pourra avoir que des incidences nulles ou positives sur la biodiversité locale, les paysages, la ressource en eau, les milieux naturels remarquables et sur le site Natura 2000 le plus proche.

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 du PLU d'Épinal.

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

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Absence de reprise du document. Ce document s'organise sous la forme de six grandes orientations :

1. Conforter le cœur de l'agglomération avec comme objectif de mettre en place une boucle d'évitement et marquer les portes du centre-ville, améliorer la qualité urbaine dans le centre, réaménager le site de la gare dans la perspective de l'arrivée du TGV, résorber les friches pour renforcer le quartier ouest en appui au centre-ville, requalifier les faubourgs est en entrée du centre-ville.
2. Favoriser le développement des activités en lien avec la RN57 et améliorer les accès à la ville avec pour objectif de préserver le niveau d'attractivité et la dynamique des sites d'activités de première génération, développer l'offre des terrains équipés pour les activités dans la continuité des sites existants, disposer d'un site d'activités supplémentaire à proximité de la RN57.
3. Développer un nouveau site d'habitat à Laufromont.
4. Recomposer le quartier de la Justice et renouveler l'offre en logement.
5. Accompagner la restructuration et l'amélioration du cadre urbain dans la partie sud de la ville.
6. Protéger l'environnement, valoriser les qualités paysagères de la commune, et prévenir les risques naturels.

* Le document de zonage est repris pour reclasser :

- ✗ plusieurs zones à urbaniser sur le court terme en une zone à urbaniser sur le long terme 2AU bloquée.
- ✗ plusieurs zones à urbaniser sur le court terme en une zone naturelle 1N.
- ✗ plusieurs zones à urbaniser sur le court terme en une zone agricole A.
- ✗ plusieurs zones urbaines en zone naturelle 1N.
- ✗ plusieurs secteurs 1Nh en zone naturelle 1N.
- ✗ une zone naturelle 1N en zone A.
- ✗ préciser dans le cartouche que la zone 2AU est désormais bloquée dans le PLU.

* **Le règlement écrit : est** repris pour :

- x Supprimer le règlement du secteur 1AUb car celui-ci est supprimé dans le cadre de la Modification du PLU.
- x Affiner le règlement de la zone 2AU pour que cette zone soit bloquée dans le PLU ; et supprimer la référence au secteur Aua sans objet depuis la procédure de modification du PLU n° 6 (approuvée 21/05/2015).
- x Compléter le règlement de la zone 1N pour permettre aux habitations d'évoluer et pour affiner la réglementation portant sur les dépendances.

* **L'Orientation d'Aménagement** (OAP) : absence de reprise du document.

* **Les annexes au PLU :**

- x 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 52 à 58 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 III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

Caractère de la zone 1AU

Zone naturelle équipée ou non, destinée à être urbanisée à l'occasion d'une création de zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend **les deux le** secteur suivant :

- Secteur 1 AUa destiné à une urbanisation à court terme, comprenant cinq sous-secteurs :
 - o quatre sous-secteurs situés dans la Z.A.C. de LAUFROMONT : 1AUaa, 1AUab, 1AUac et 1AUad, prioritairement destinés à l'habitat et différenciés par les conditions d'occupation des sols ;
 - o un sous-secteur 1 AUao couvert par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- ~~Secteur 1 AUb permettant l'accueil des constructions à usage agricole.~~

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à usage :

- d'activités industrielles ;
- d'entrepôts commerciaux.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les carrières.

Les parcs d'attraction.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUa

Les constructions qui ne répondent pas aux critères énoncés à l'article 1 AU 2.

~~Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUb~~

~~Les constructions à usage d'activités agricoles:~~

~~Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux constructions, à leur desserte et accès.~~

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

Les aménagements, transformations et extensions d'installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes si elles apportent des améliorations et des commodités nouvelles aux bâtiments de toute nature, même s'il en résulte une légère extension.

Dans le secteur 1 AUa, ~~à l'exception de ses sous-secteurs et~~ ses sous-secteurs 1AUaa, 1AUab, 1AUac et 1AUad, à l'exception du sous-secteur 1AUao

Les constructions à usage principal d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces de détail, d'artisanat, de bureaux ou de services sont admises à condition :

- qu'elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible ;
- qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que les équipements intérieurs à la zone soient pris en charge par le réalisateur de l'opération ;
- que les constructions à usage d'artisanat, de services et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux constructions, à leur desserte et accès.

~~Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad~~

~~Les constructions à usage principal d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces de détail, de professions libérales ou de services sont admises à condition :~~

- ~~- qu'elles ne créent pas de délaissé de terrain inconstructible ;~~
- ~~- qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;~~
- ~~- que les équipements intérieurs à la zone soient pris en charge par le réalisateur de l'opération ;~~
- ~~- que les constructions à usage de services correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;~~
- ~~- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux constructions, à leur desserte et accès.~~

Dans le sous-secteur 1 AUao

Les constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur 1 AUb

~~Les constructions à usage agricoles si elles sont compatibles avec le caractère des zones avoisinantes et sous réserve qu'elles soient facilement démontables.~~

~~Les affouillements et exhaussements de sol inférieurs à 1,50 mètres nécessaires aux constructions et à l'organisation des activités agricoles.~~

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur 1 AUa

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et seront à la charge de l'aménageur.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable, étant entendu qu'à l'intérieur du secteur, celle-ci reste à la charge de l'aménageur.

2 - Assainissement

a - Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Dans les secteurs ~~1 AUa et 1 AUb~~

Les opérations d'urbanisation autorisées doivent disposer d'un système d'assainissement collectif réalisé à la charge du constructeur et raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux règles en vigueur relatives à l'assainissement non collectif.

b - Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le secteur 1 AUb et les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Les aménageurs et constructeurs respecteront les débits de fuite définis par secteur.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUb et des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

Dans les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab et 1 AUac

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone doivent s'implanter à 4 mètres minimum en recul de l'alignement.

Dans le sous-secteur 1 AUad

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la voie principale au moins égale à 8 mètres et à une distance des voies internes du lotissement au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur 1 AUb

~~Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 8 mètres. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone doivent s'implanter à 4 mètres minimum en recul de l'alignement.~~

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUb et des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A l'exception des abris et des garages, aucune construction ne doit être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

Toutes les constructions devront s'implanter :

Dans le sous-secteur 1 AUaa

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance

comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans les sous-secteurs 1 AUab et 1 AUac

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans le secteur 1 AUb et le sous-secteur 1 AUad

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions observeront un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites de la zone 1Ng.

Dans l'ensemble de la zone

Hormis dans les secteurs urbains denses, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du recul préexistant.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception ~~du secteur 1 AUb et~~ des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le sous-secteur 1 AUaa

Les constructions pourront être contiguës. En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement à tout point de chaque façade se faisant en vis-à-vis sera au moins égale à la demi-hauteur de la façade la plus haute sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les sous-secteurs 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La distance mesurée perpendiculairement à tout point de chaque façade se faisant en vis-à-vis ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1 AUb

~~La distance mesurée perpendiculairement à tout point de chaque façade se faisant en vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, à l'exception ~~du secteur 1 AUb et~~ des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

Sous-secteur 1AUaa : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1AUab : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1AUac : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

Sous-secteur 1AUad : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

~~Secteur 1AUb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 4% de la superficie de l'unité foncière.~~

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, à l'exception ~~du secteur 1 AUb et~~ des sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tout point du polygone d'implantation des constructions.

Dans le sous-secteur 1 AUaa

La hauteur maximale autorisée est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 11 mètres au point le plus haut de la construction (à l'exception des ouvrages techniques : cheminées, capteurs solaires, antennes...).

Dans ~~le secteur 1 AUb et~~ les sous-secteurs 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad

La hauteur maximale autorisée est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut de la construction (à l'exception des ouvrages techniques : cheminées capteurs solaires, antennes...).

Dans le secteur 1 AUad

Possibilité de dépasser les hauteurs prescrites de 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus de la construction sans toutefois dépasser respectivement 9 mètres et 11 mètres lorsque le terrain naturel présente au niveau du polygone d'implantation de la construction une pente égale ou supérieure à 30%.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 annexes sont construites et couvertes avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Dans **le secteur 1 AUb et les sous-secteurs 1 AUaa, 1 AUab, 1 AUac et 1 AUad**

1 - Volumétrie

Les séquences bâties n'excéderont pas 32 mètres linéaires d'un seul tenant.

2 - Couvertures

Les couvertures pourront être réalisées sous forme de terrasses et ou de toitures traditionnelles.

- Toits terrasses : ceux-ci seront végétalisés ou traités comme terrasses accessibles.
- Toitures traditionnelles : leur inclinaison sera comprise entre 10 et 30°. Les installations techniques extérieures (groupe de ventilation, gaines, souches d'ascenseur...) recevront un traitement approprié à leur insertion architecturale.
- Matériaux / polychromie : les toitures traditionnelles pourront être constituées :
 - de tuiles présentant la coloration de la terre cuite (déclinée de rouge à brun rouge à anthracite) ;
 - de vêtue métallique : aluminium et acier laqué, zinc (pré patiné uniquement) déclinant des colorations de rouge terre cuite à brun rouge et de gris foncé à anthracite. L'acier inox est interdit.

La pose en toiture d'installations relatives à la production de bio énergie (chauffe-eau, capteurs solaires....) est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions ayant vocation à rester perméables à la lumière (serre, véranda....)

~~Pour les constructions à usage agricole du secteur 1 AUb sont proscrits :~~

- ~~- les vêtues métalliques à ondes verticales ;~~
- ~~- les polychromes de façade employant le blanc pur et les couleurs vives.~~

~~Les couvertures seront de tonalité brun rouge.~~

3 - Clôtures

La réalisation des clôtures n'entravera pas la circulation des eaux pluviales de ruissellement ni leur collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation.

A l'exception du **sous-secteur 1 AUaa**, les ouvrages en maçonnerie tels que piles, poteaux, murs, murets, balustres, etc, sont interdits sur toutes les limites. Seules sont autorisées les murets techniques nécessaires à l'incorporation des boîtiers de comptage et de raccordement.

Les clôtures constituées de dosses en bois, les clôtures en PVC, en bois ou métal chantourné, les grilles en fer forgé sont interdites

Les clôtures seront à claire voie et discrètes. Elles pourront être constituées de treillage métallique ou bois (grillage souple ou rigide, grilles mailles soudées, maillages tendus d'échalas et treille bois....)

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,60 mètres. Elles seront obligatoirement doublées de plantations arbustives constituées au minimum de 5 essences différentes.

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U.

Caractère de la zone 2AU

Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure, à usage d'activités ~~industrielles,~~ **commerciales et artisanales et d'habitat.**

Aucune construction ne sera admise en zone 2AU dans le cadre du présent PLU et à long terme, à l'exception

du secteur 2AUb.

Elle comprend les **deux** secteurs suivants :

- **Secteur 2 AUa destiné à une urbanisation à court terme**;
- **Secteur 2 AUb** destiné à une urbanisation à **court long** terme situé dans le périmètre de la Z.A.C. de Laufromont.

ARTICLE 2 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

~~Les constructions à usage d'activité agricole. Le stationnement de caravanes isolées.~~

~~Les terrains de camping et de caravanage.~~

~~Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs. Les carrières.~~

~~Les parcs d'attraction.~~

~~Les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Les aires de stationnement ouvertes au public.~~

~~Les dépôts de véhicules.~~

~~Les garages collectifs de caravanes.~~

~~Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux constructions, à leur desserte et accès.~~

~~Dans les espaces repérés sur les planches graphiques au titre des infrastructures routières bruyantes, les constructions doivent être dotées d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.~~

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

~~Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs 2 AUa et 2 AUb~~

~~Les constructions qui ne répondent pas aux critères énoncés à l'article 2 AU 2.~~

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb

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

Dans les secteurs ~~2 AUa et~~ 2 AUb

Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles comportant des installations classées ou non ainsi que les constructions d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des commerces, ou services généraux de la zone sous réserve que ces lotissements ou ensembles s'inscrivent dans un plan d'aménagement portant sur la totalité du secteur.

Les affouillements et exhaussements des sols qui sont nécessaires aux constructions, à leur desserte et accès.

2 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb

Pas de prescription

Dans le secteur 2AUb

1- Accès

Est interdit tout nouvel accès à la RN 57 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2- Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2 AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2AUb

Pas de prescription

Dans les secteurs ~~2 AUa~~ et 2 AUb

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés et seront à la charge de l'aménageur.

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable, étant entendu qu'à l'intérieur du secteur, celle-ci reste à la charge du lotisseur.

2- Assainissement

a - Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

Les eaux ménagères usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur 2 AUa et 2 AUb

Les opérations d'urbanisation autorisées doivent disposer d'un système d'assainissement collectif réalisé à la charge du constructeur et raccordé au réseau public d'assainissement à la limite du secteur.

b - Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans le secteur 2 AUb

Les aménageurs et constructeurs respecteront les débits de fuite définis par secteur.

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées par rapport à l'axe des routes départementales ou nationales, suivant indications spéciales portées aux planches graphiques.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

~~A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.~~

~~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.~~

Dans le secteur 2 AUb

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

~~La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~

~~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.~~

Dans le secteur 2 AUb

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières de forêts (soumises ou non au régime forestier). Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du recul préexistant.

ARTICLE 2 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb
Pas de prescriptions

Dans le secteur 2 AUb

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb
Pas de prescriptions

Dans le secteur 2 AUb

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacement de stationnement :

Immeuble à usage d'habitation et assimilés

- Par studio ou logement d'une pièce 1
- Par logement de 2 ou 3 pièces 1,2
- Par logement de 4 ou 5 pièces 1,4
- Par logement de 6 pièces ou plus 1,6

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- Par 25 m² de surface de plancher 1

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stades, etc...

- Pour 10 sièges 1,5

Commerce et artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface 2 de plancher
- Lorsque les établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher : pour 100 m² de surface de plancher 2,5

Etablissements industriels :

- Pour 100 m² de surface de plancher (hors stockage) 1

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- Pour 10 lits 5

Etablissements d'enseignement :

- Etablissement du 1^{er} degré, par classe 1
- Etablissement du 2nd degré, par classe 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

- | | |
|--|---|
| - Pour 10 chambres | 7 |
| - Pour 10 m ² de restaurant | 1 |

Remarque : le nombre de places est arrondi, à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles les constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE 2 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ; ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 2 AUb

Pas de prescriptions

Dans le secteur 2 AUb

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul prescrites à l'article 2 AU 6, doivent être aménagés. Les aires de stationnement doivent être plantées. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone 1N

ARTICLE 1N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Ng

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt. Les carrières autorisées doivent être de faible importance et être nécessaires aux seuls besoins de l'exploitation forestière et de l'entretien du domaine communal. L'adaptation et la réfection des constructions existantes n'ayant pas pour effet de changer leur destination, Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée ~~à 20% de l'emprise au sol~~ **définie dans l'article N9.**

Les dépendances à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant.

Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques d'intérêt collectifs ainsi que les éventuels logements de gardiennage qui leurs sont liés. Les bâtiments et installations nécessaires à la prévention et au contrôle des risques.

Dans les espaces verts urbains, ou périurbains, ouverts au public, les aménagements destinés à améliorer la qualité de ces espaces, dans leur fonction de lieux de détente et de loisirs. Pour conforter leur vocation, les équipements pourront être complétés et améliorés par toutes les installations et constructions qui se révèlent nécessaires.

Les exhaussements et affouillements du sol liés à des utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

De plus, dans le secteur 1 Nb

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un stand de tir.

De plus, dans le secteur 1 Nc

L'extension des activités industrielles, artisanales ou agricoles, existantes dans la limite de 50 % de leur surface de plancher.

De plus, dans le secteur 1 Nd

Les constructions et installations nécessaires et liées à la pratique du sport à condition de préserver au maximum les vues vers la Moselle depuis la RD42.

De plus, dans le secteur 1 Ne

Des équipements collectifs pouvant comporter des constructions de faible importance qui leur seront nécessaires.

De plus, dans le secteur 1 Nf

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de transit des ordures ménagères ainsi que les constructions nécessaires au tri et au traitement des ordures ménagères et des déchets.

De plus, dans le secteur 1 Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une opération d'aménagement groupée :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances ;
- les constructions liées à l'exploitation agricole ;
- les commerces de biens de première nécessité ou liés aux activités agricoles ;
- les hôtels et les restaurants ;
- le camping à la ferme, les gîtes ruraux et les fermes auberges, les colonies de vacances ;
- les terrains de camping et caravanage, et leurs bâtiments annexes ;
- les habitations légères de loisirs.

Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- L'adaptation, la réfection et l'extension d'installations classées dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les garages collectifs de caravanes.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, Les affouillements et exhaussements du sol dont la profondeur ou la hauteur n'excédant pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur 1 Ng

Les aménagements paysagers.

La gestion des eaux pluviales et les travaux inhérents à celle-ci.

Les travaux d'infrastructure pour la réalisation de voies, liaisons douces, aires de loisirs.

Les équipements collectifs et ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible ampleur.
La réfection et l'extension de faible importance des constructions existantes de toute nature même s'il en résulte une nouvelle destination compatible avec le caractère naturel de la zone.
Les éventuels logements de gardiennage et d'hébergement des personnes affectées à l'entretien des espaces et des équipements.
Les constructions légères pouvant être liées aux activités de pâturage.
Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations admises dans le secteur.

Dans le secteur 1 Ni et les sous-secteurs 1 Ndi et 1 Nhi

Des prescriptions particulières peuvent être imposées en fonction du risque encouru.

ARTICLE 1N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 Ng

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les dépendances liées à un bâtiment d'habitation existant sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

ARTICLE 1N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs 1Na, 1Nb, 1Nc, 1Nd, 1Ne, 1Nf, 1Ng et 1Nh :

Les extensions des bâtiments d'habitation sont limitées :

- à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol supérieure à 90 m².
- à 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90 m².

Les dépendances liées à un bâtiment d'habitation auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 60 m² par unité foncière. Les piscines, les terrasses et les serres sont exclues du calcul de cette emprise.

Dans les secteurs 1Na, 1Nb, 1Nc, 1Nd, 1Ne, 1Nf, 1Ng et 1Nh

Pas de prescription.

ARTICLE 1 N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs spécifiques

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser celle du bâtiment préexistant.

La hauteur des dépendances liées à un bâtiment d'habitation est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec une hauteur hors tout ne dépassant pas 4 m.

Dans les secteurs 1Na, 1Ne et 1Nf

Pas de prescription

Dans les secteurs 1 Nb, 1 Nc, 1Nd, 1Ng et 1 Nh

La hauteur absolue des constructions ne pourra, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit

du polygone d'implantation, excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures, ou au membron ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques peut être admise.

ARTICLE 1 N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 dépendances liées à un bâtiment d'habitation seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

En outre, dans le secteur 1Nh

La clôture est déconseillée.
































Dans le cas où, la clôture est nécessitée par des raisons de sécurité et/ou de salubrité, celle-ci doit être constituée de treillage métallique ou bois (grillage souple ou rigide, grilles à mailles soudées, maillages tendus, d'échalis et treilles bois...) éventuellement doublé d'une haie vive à l'aspect naturel.

Leur hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres.
































La réalisation des clôtures n'entrave pas la circulation des eaux pluviales de ruissellement, ni leur collecte vers les ouvrages affectés à leur évacuation. Les ouvrages en maçonnerie, telles que piles, poteaux, murs, murets, balustres sont interdits sur toutes les limites. Seuls sont autorisés les murets techniques nécessaires à l'incorporation des boîtiers de comptage et de raccordement.

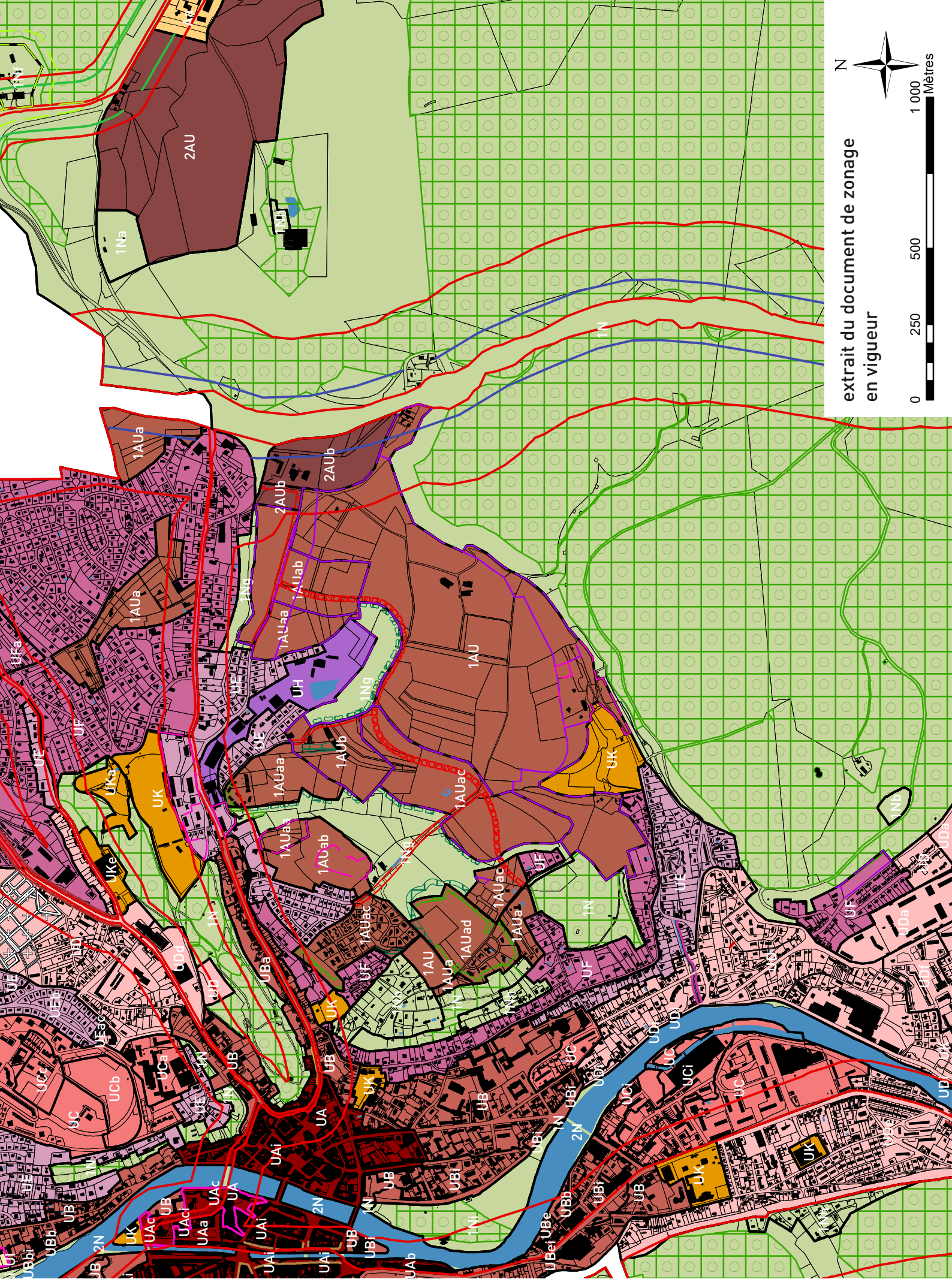
Légende commune aux extraits de zonage des pages suivantes

PLU en vigueur

-  Secteurs repris dans le cadre de la Modification n°7
-  Secteurs repris dans le cadre de la Modification n°8
-  Secteurs repris dans le cadre de la Déclaration de Projet
-  Marge de recul - 100 m
-  Marge de recul - 14 m
-  Marge de recul - 15 m
-  Marge de recul - 35 m
-  Marge de recul - 5 m
-  Marge de recul - 75 m
-  Plantations à protéger
-  Règles architecturales particulières
-  emplacement réservé
-  espace boisé classé à conserver
-  plantation à réaliser
-  zone urbaine UA
-  zone urbaine UB
-  zone urbaine UC
-  zone urbaine UD
-  zone urbaine UE
-  zone urbaine UF
-  zone urbaine UG
-  zone urbaine UH
-  zone urbaine UI
-  zone urbaine UK
-  zone urbaine UR
-  zone urbaine UV
-  zone urbaine UX
-  zone urbaine UY
-  zone urbaine UZ
-  zone à urbaniser sur le court terme 1AU
-  zone à urbaniser sur le long terme 2AU
- zone agricole
- zone naturelle

Document intégrant la modification du PLU

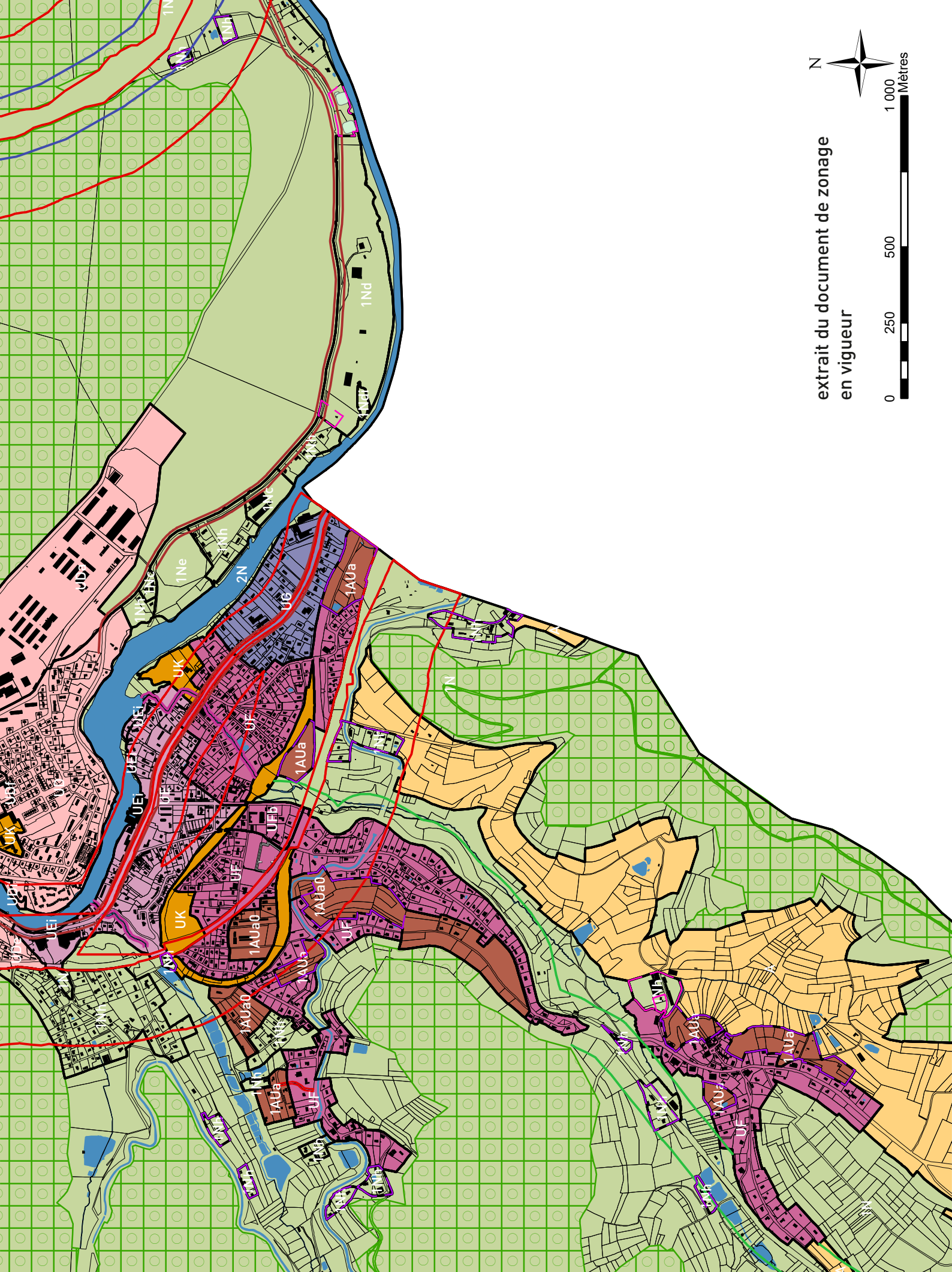
-  Secteurs repris dans le cadre de la Modification n°7
-  Secteurs repris dans le cadre de la Modification n°8
-  Secteurs repris dans le cadre de la Déclaration de Projet
-  Marge de recul - 100 m
-  Marge de recul - 14 m
-  Marge de recul - 15 m
-  Marge de recul - 35 m
-  Marge de recul - 5 m
-  Marge de recul - 75 m
-  Plantations à protéger
-  Règles architecturales particulières
-  emplacement réservé
-  espace boisé classé à conserver
-  plantation à réaliser
-  zone urbaine UA
-  zone urbaine UB
-  zone urbaine UC
-  zone urbaine UD
-  zone urbaine UE
-  zone urbaine UF
-  zone urbaine UG
-  zone urbaine UH
-  zone urbaine UI
-  zone urbaine UK
-  zone urbaine UR
-  zone urbaine UV
-  zone urbaine UX
-  zone urbaine UY
-  zone urbaine UZ
-  zone à urbaniser sur le court terme 1AU
-  zone à urbaniser sur le long terme 2AU «bloquée»
- zone agricole
- zone naturelle



1 000
Mètres

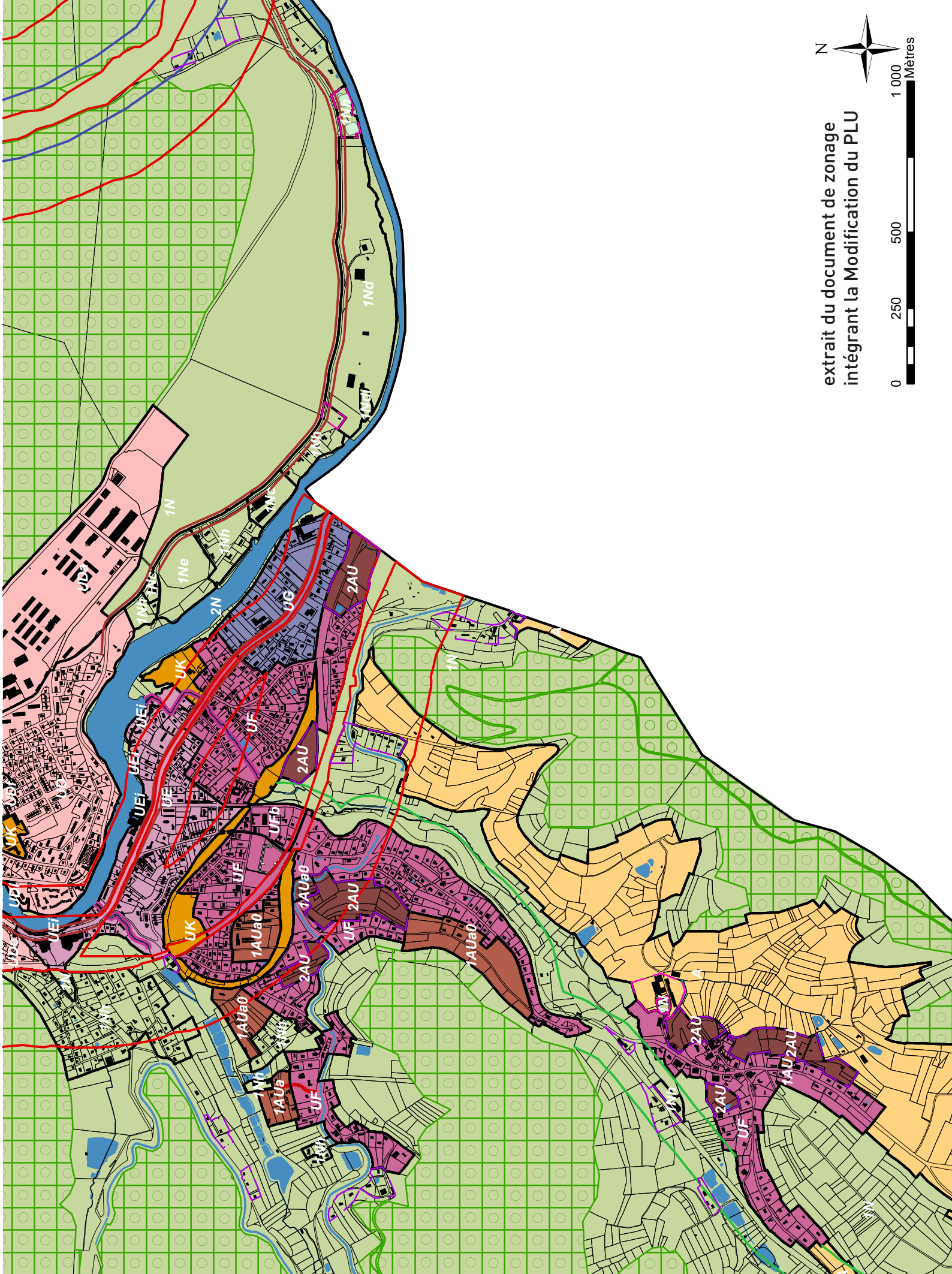
extrait du document de zonage
en vigueur

0 250 500

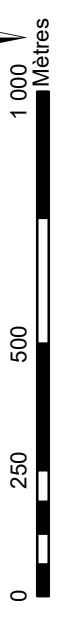


extrait du document de zonage
en vigueur

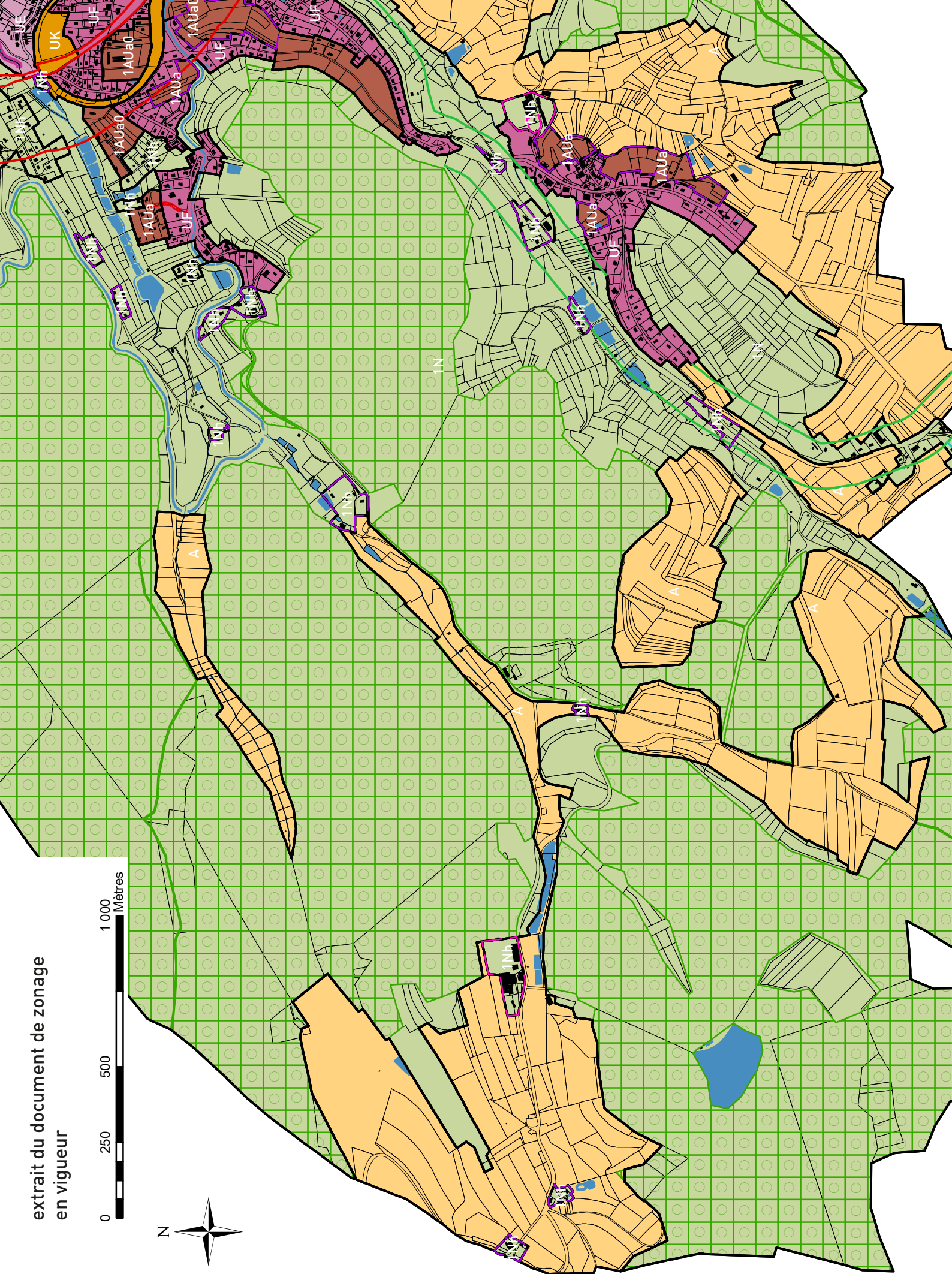




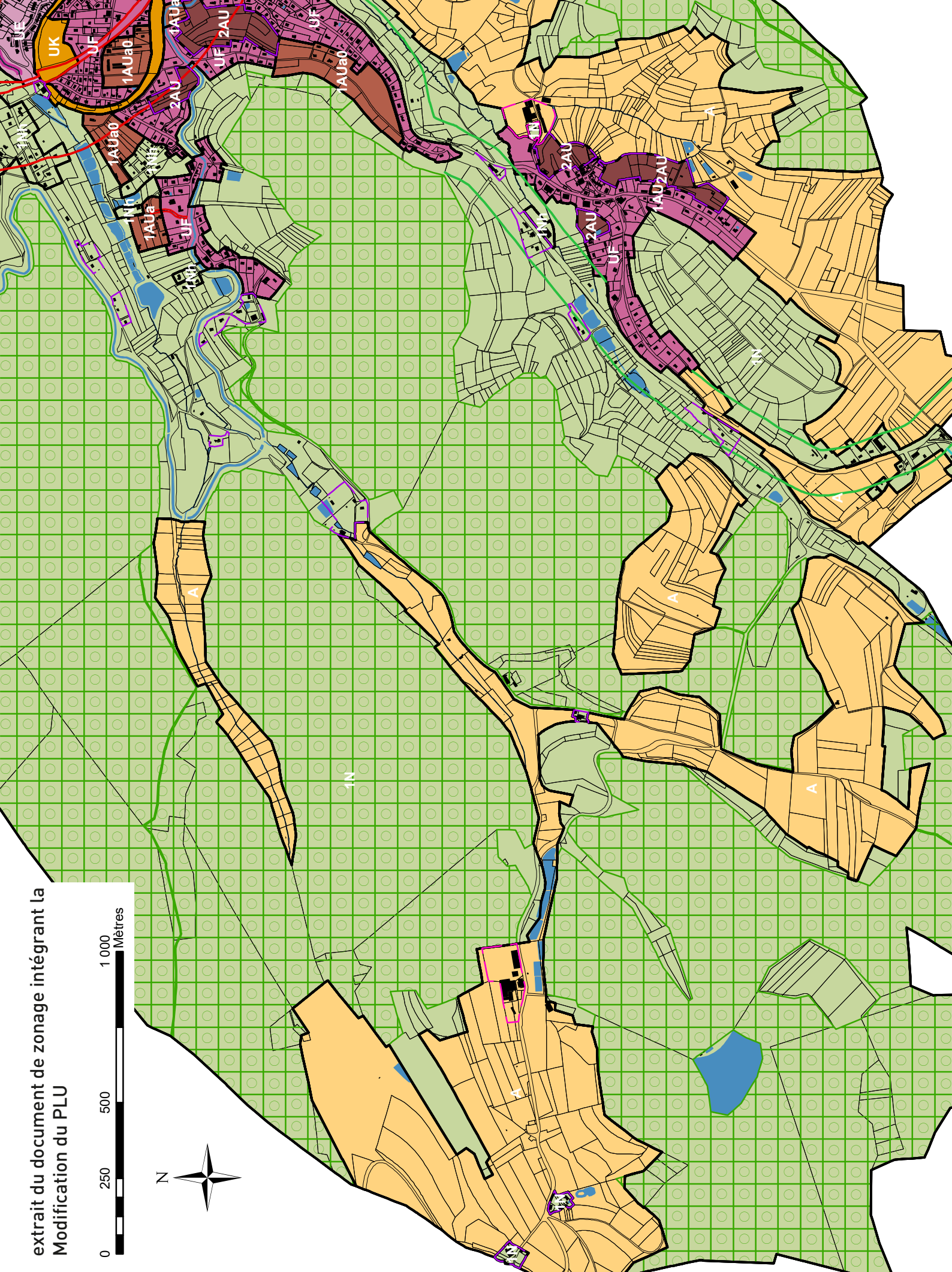
extrait du document de zonage
intégrant la Modification du PLU



extrait du document de zonage
en vigueur



extrait du document de zonage intégrant la
Modification du PLU





extrait du document de zonage en vigueur

0 125 250 500 Mètres



extrait du document de zonage
intégrant la Modification du PLU

