

Commune d'HADOL

département des Vosges

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Dossier d'enquête publique

- Octobre 2024

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- Elaboration du PLU approuvée le 03 septembre 2015.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 mai 2016.

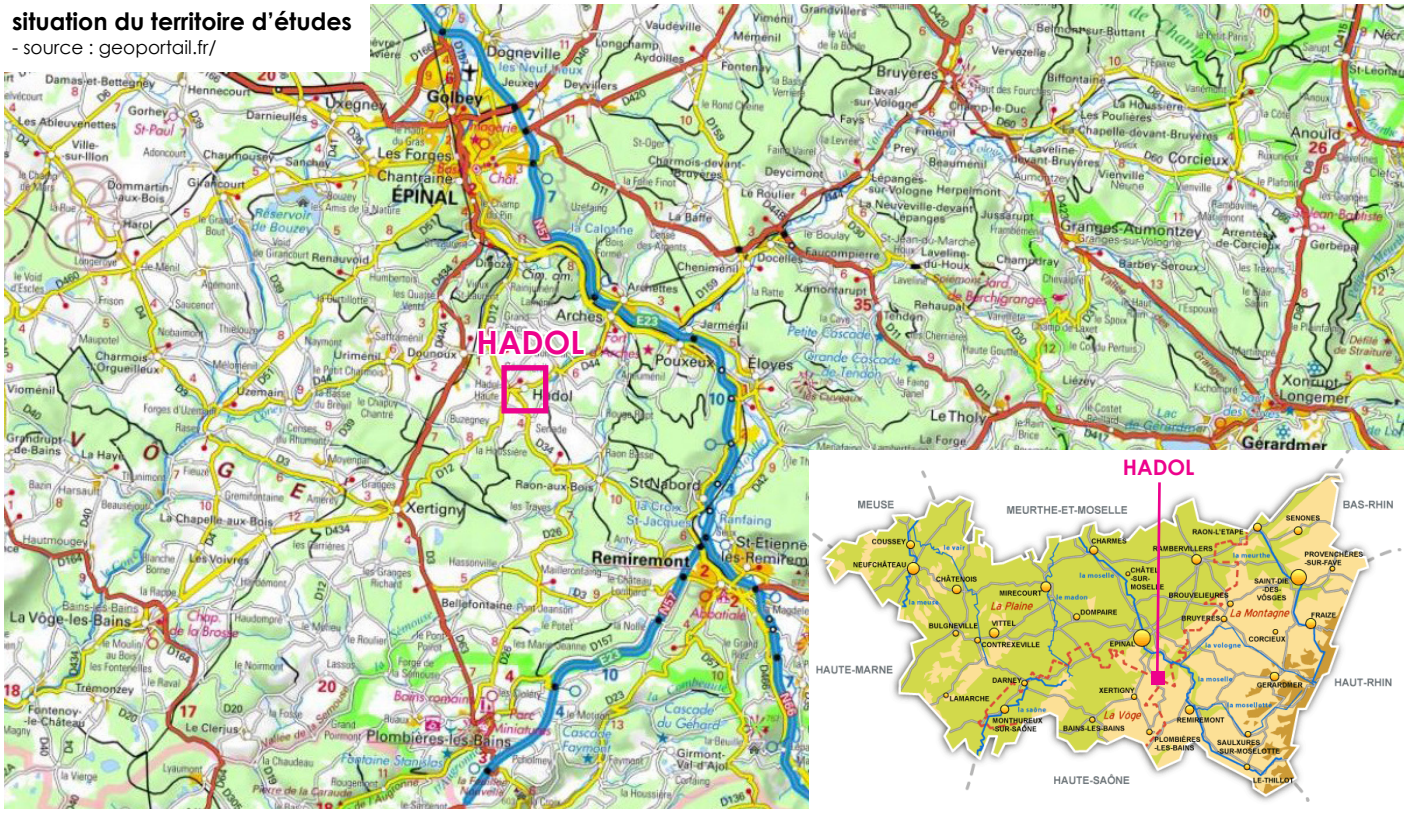
Bureau d'études éolis

Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
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

Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com

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



0.-
Avant-propos



La commune d'HADOL est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 septembre 2015, et il a été revu une première fois en 2016.

La reprise du PLU d'HADOL a pour objet de faire évoluer son contenu dans la perspective de :

1. **réévaluer le PLU pour le mettre en compatibilité foncière avec le SCOT des Vosges Centrales.**
2. **reprendre le règlement écrit pour alléger l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'adapter à la situation locale.**
3. **créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale.**
4. **revoir le tracé des secteurs agricoles constructibles AC pour offrir de la souplesse autour de certains sites d'exploitation agricole.**
5. **créer un nouvel emplacement réservé.**
6. **adapter le zonage en fonction de nouvelles destinations de bâtiments.**
7. **résoudre une erreur d'appréciation de classement sur le document de zonage.**
8. **actualiser le tracé des zones humides à la situation actuelle.**

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

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

La présente notice explique le bien-fondé de ces différents projets. Puis, elle expose :

- une démonstration de l'articulation des différents projets avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU d'HADOL 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 sur la consommation foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; sur l'environnement ; sur les sites Natura 2000 les plus proches et sur les milieux naturels remarquables.
- l'évolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU.

Enfin, la procédure de Modification n°1 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 au cas par cas de la Modification n°1 du PLU.
  - Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.
  - Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce concernant l'évolution des zones agricoles et naturelles (reprise du document de zonage et du règlement écrit).
- Enquête publique, puis adaptation du dossier si nécessaire.
- Approbation par délibération du conseil municipal d'HADOL.

1.-
Les éléments de contexte



Le territoire communal d'HADOL se localise entre Xertigny (11 minutes), Épinal (16 minutes) et Remiremont (22 minutes).
Le territoire communal est traversé par les routes départementales 12, 34, 44 et 434.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges
Communauté d'Agglomération d'Épinal
SCOT des Vosges Centrales
Population communale INSEE en 2019 : 2359
Evolution de la population communale entre 2008 et 2019 : +4.8%
Logements vacants INSEE en 2018 : 80 / taux de vacance : 7.4%
Surface du territoire communal : 4914 ha.
Absence de site Natura 2000 / les sites les plus proches se localisent à environ 9 km à vol d'oiseau du centre d'HADOL.

1.- Le contexte réglementaire

La commune d'HADOL dispose d'un PLU approuvé le 03 septembre 2015 et qui a été revu une fois en 2016.
Ce dossier est composé de plusieurs pièces :

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** énonce le projet politique de la commune d'HADOL défendu dans le cadre de son PLU ; et dont l'économie générale ne doit pas être remise en cause dans le cadre de la Modification du PLU.
Ce document s'organise sous la forme de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs :
Orientation 1 : Préserver un cadre naturel caractéristique de la Vôge :

- Limiter la consommation sur les espaces agricoles pour concourir au maintien des exploitations agricoles viables.
- Agir en faveur de la biodiversité locale.

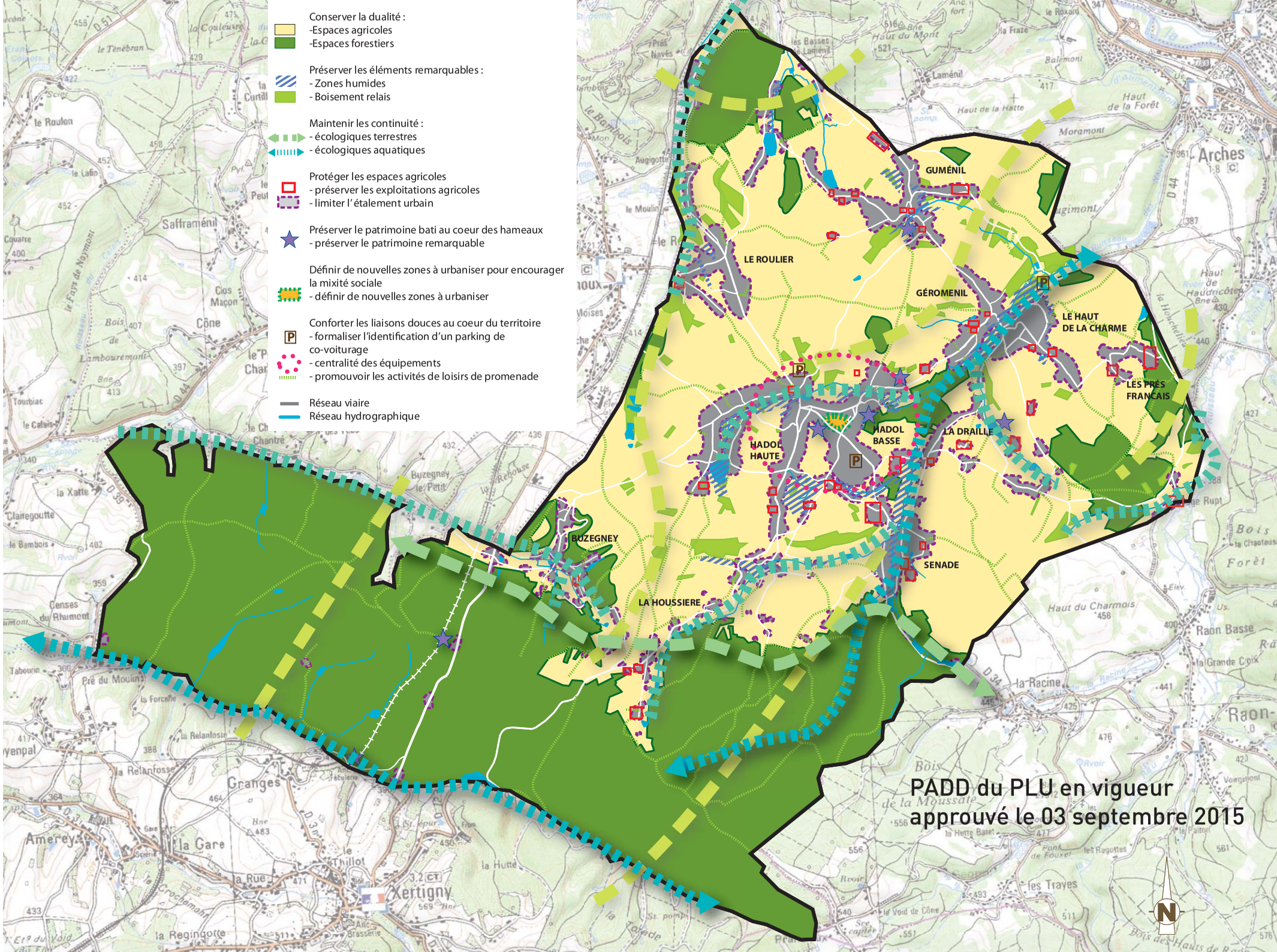
Orientation 2 : Conforter la qualité du cadre de vie du territoire hadolais :

- Privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti
- Préserver le patrimoine bâti au cœur des hameaux.
- Conforter le dynamisme des différents hameaux
- Conforter les liaisons douces au cœur du territoire

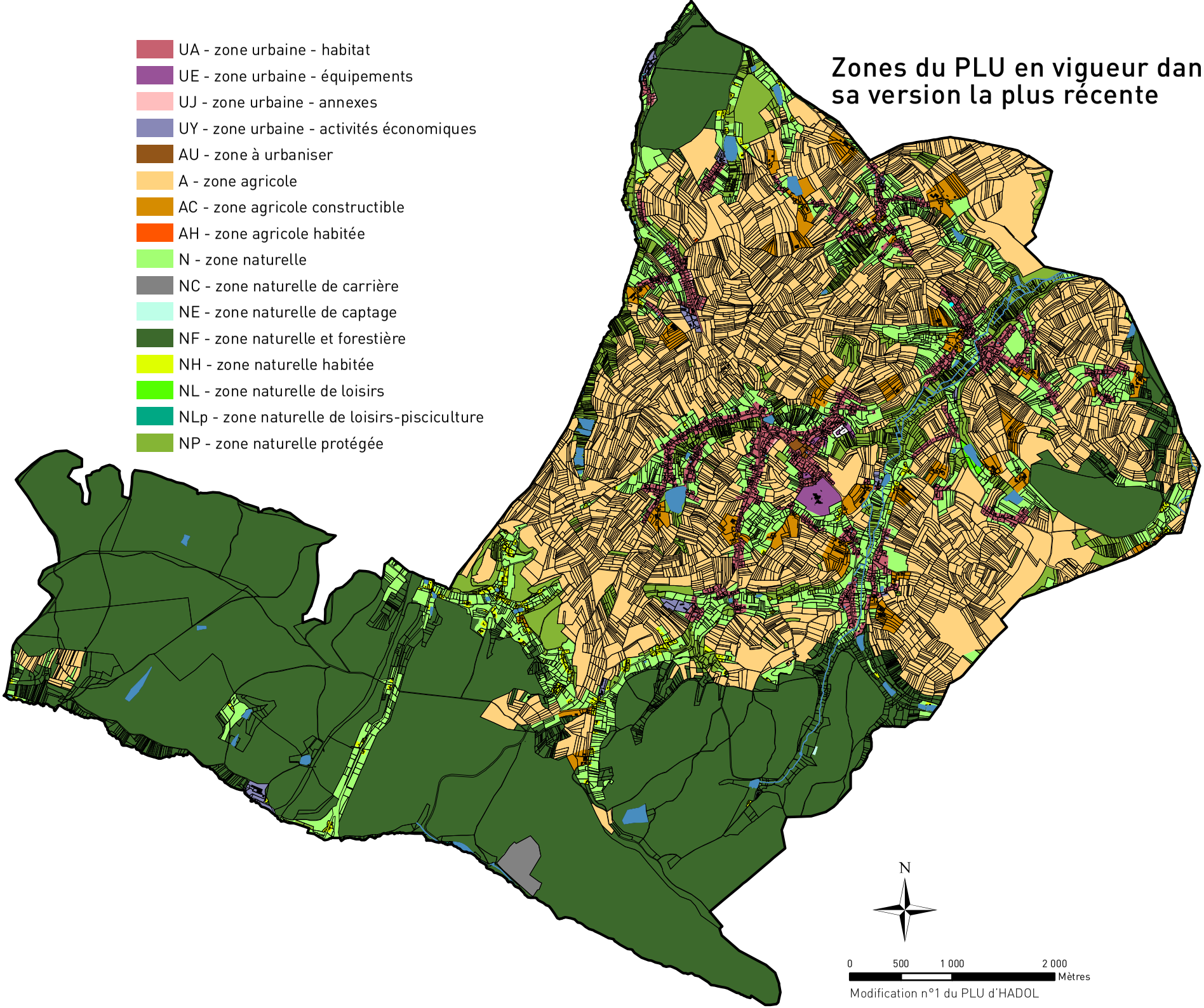
Orientation 3 : Orienter le territoire hadolais vers une évolution urbaine respectueuse de l'environnement :

- Promouvoir une diversité dans les formes d'habitat.
- Encourager la mixité sociale dans les zones urbaines.
- Encourager le recours aux énergies renouvelables

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.


Conserver la dualité :
-Espaces agricoles
-Espaces forestiers
Préserver les éléments remarquables :
- Zones humides
- Boisement relais
Maintenir les continuité :
- écologiques terrestres
- écologiques aquatiques
Protéger les espaces agricoles
- préserver les exploitations agricoles
- limiter l'étalement urbain
Préserver le patrimoine bati au coeur des hameaux
- préserver le patrimoine remarquable
Définir de nouvelles zones à urbaniser pour encourager la mixité sociale
- définir de nouvelles zones à urbaniser
Conforter les liaisons douces au coeur du territoire
- formaliser l'identification d'un parking de co-voiturage
- centralité des équipements
- promouvoir les activités de loisirs de promenade
Réseau viaire
Réseau hydrographique
GUMÉNIL
LE ROULIER
GÉROMENIL
LE HAUT DE LA CHARME
LES PRÉS FRANCAIS
HADOL BASSE
HADOL HAUTE
LA DRAILLE
BUZEGNEY
SENADE
LA HOUSSIERE
PADD du PLU en vigueur
approuvé le 03 septembre 2015

Zones du PLU en vigueur dans sa version la plus récente



Modification n°1 du PLU d'HADOL

Ces zones se répartissent comme suit dans le PLU d'HADOL :

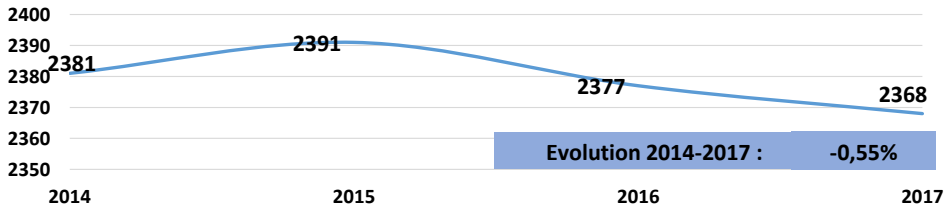
- Les zones urbaines U concernent les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise. Cette zone est divisée entre :
  - la zone UA qui couvre les espaces bâtis, à vocation principale d'habitat.
  - La zone UE qui correspond aux principaux équipements de la commune.
  - La zone UJ qui couvre les jardins sur les arrières de certaines habitations.
  - La zone UY qui correspond aux principaux espaces économiques de la commune.
- La zone à urbaniser regroupe la zone naturelle destinée à une urbanisation future. Une seule zone est définie à Hadol Haute à vocation mixte habitat et équipements. Elle est couverte par une **orientation d'aménagement et de programmation.**
- La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se divise en plusieurs secteurs :
  - AC qui se destine uniquement à accueillir des installations et des constructions à vocation agricole.
  - AH qui regroupe les habitations isolées en cœur des espaces agricoles, et sans lien avec cette activité.
- La zone naturelle et forestière regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend également les secteurs :
  - NC qui correspond à l'emprise de la carrière.
  - NE qui correspond aux espaces de protection de périmètres de captages immédiats pour l'alimentation en eau potable.
  - NF qui couvre les grands massifs forestiers du territoire.
  - NH qui regroupe les habitations isolées en cœur des espaces naturels.
  - NL qui correspond aux espaces destinés aux activités de loisirs.
  - NLp qui est calibré sur l'emprise de l'activité piscicole du Frais Baril.
  - NP qui correspond aux espaces protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue.

2.- L'analyse de l'évolution socio-démographique entre 2014 et 2017 dans la commune d'HADOL

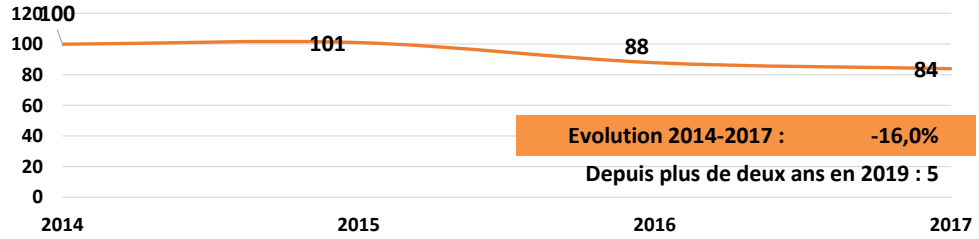
présentation de plusieurs facteurs d'évolution

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

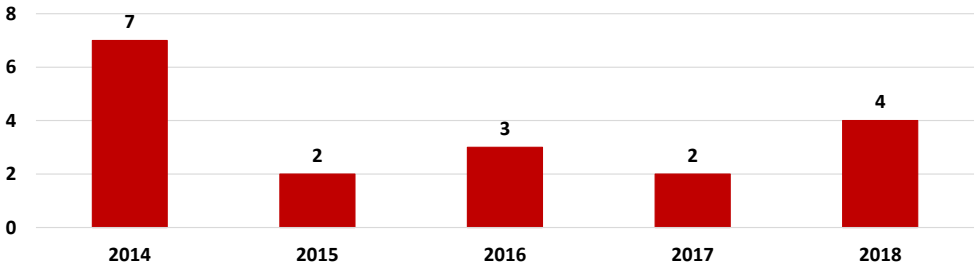
Evolution de la population municipale *Source INSEE*



Évolution des logements vacants *Source INSEE*



Évolution de la construction neuve *Source Sitadel*



bilan des évolutions entre 2014 et 2017 sur le territoire communal

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

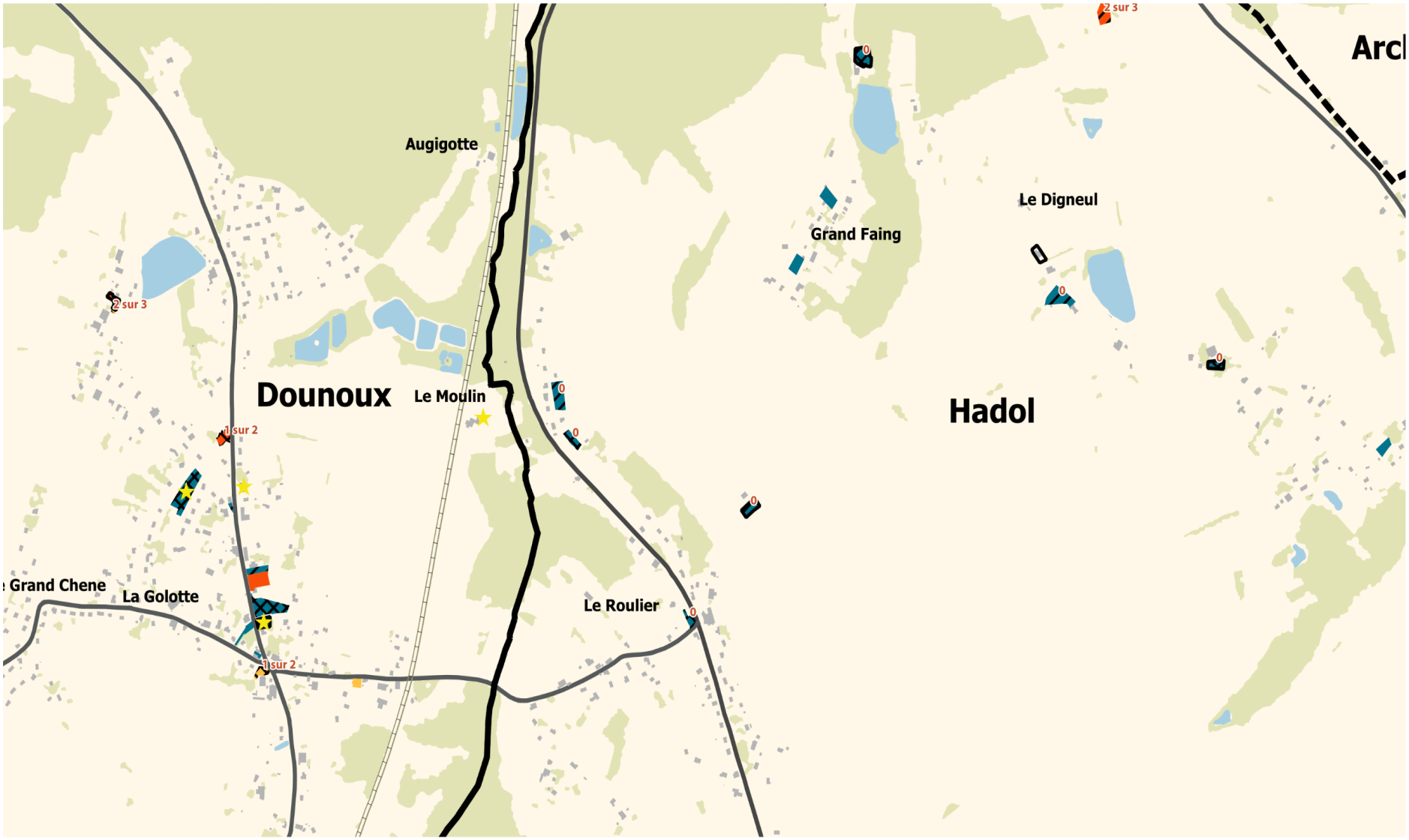
Variation habitat (*Source RGP INSEE*)	Commune	Secteur	/ Secteur
Évolution population municipale [2014-2017[	-13	-199	–
Taux moy/an [2014-2017[	-0,18%	-0,39%	>
Évolution population des ménages [2014-2017[	-9	-178	–
Taux moy/an [2014-2017[	-0,13%	-0,35%	>
Solde naturel [2014-2017[	53	71	–
Solde migratoire [2014-2017[	-66	-270	–
Évolution des résidences principales [2014-2017[	18	91	19,8%
Évolution des logements vacants [2014-2017[	-16	26	-60,8%
Taux de vacance en 2017	7,8%	8,9%	<
Taux d'évolution des logements vacants [2014-2017[	-16,0%	3,6%	<
Taux de vacance longue durée > 2 ans en 2019 (*Source MAJIC*)	4,2%	5,4%	<
Évolution des logements vacants > de 2 ans entre 2018 et 2019 (*Source MAJIC*)	-6,1%	3,8%	<
Constructions neuves [2014-2018] (*Source SITADEL*)	18	156	11,5%
Constructions neuves hors enveloppe urbaine théorique, mi 2014 à mi 2018 (*Source MAJIC*)	6	58	10%
Part des logements neufs hors enveloppe urbaine théorique en %, mi 2014 à mi 2018 (*Source MAJIC*)	43%	45%	<
Nombre de logements du parc social au 1/1/2019	0	439	0,0%
Variation des logements du parc social [2014-2019[	0	6	0%
% de logements locatifs social par rapport au parc des résidences principales au 1/1/2019	0,0%	6,1%	<
Évolution de la consommation foncière brute, mi 2014 à mi 2018 → Surface à vocation habitat en extension urbaine hors zone artificialisée en 2014 (*Source MOS**)	1,4 ha	12,2 ha	12%

*Source MOS : Mode d'Occupation du Sol

COMMUNE DE HADOL

Logements vacants au 1/01/2019

COMMUNE : Hadol



Logements vacants au 1er janvier 2019 :

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

Logements vacants de longue durée :

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

3 sur 10 : nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans sur le nombre total de logements que compte la parcelle

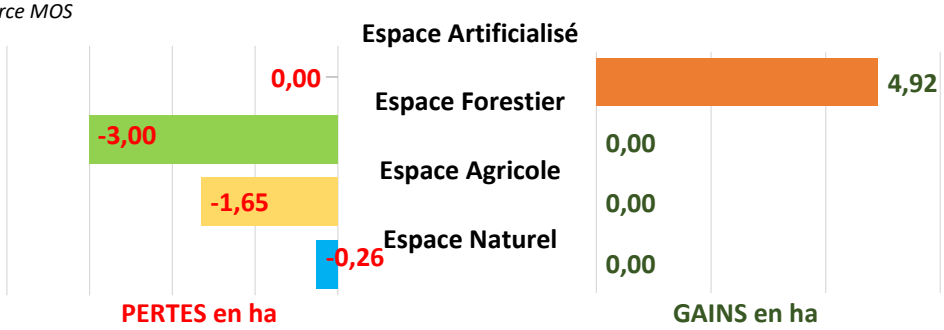
Réalisation SCoT des Vosges Centrales - Juin 2020 / Source DGFIP : base de données MAJIC

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

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

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

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



Surface artificialisée en 2014-2018 En hectare *(Source MOS)*	Commune nette	Commune brute	% en 2014 brute	Secteur Brute	%brut/au secteur
Surface artificialisée en 2014-2018	**4,9 ha**	**4,9 ha**	**1,4%**	**25,2 ha**	**19%**
Vocation Habitat		**1,4 ha**	**0,6%**	**12,2 ha**	**12%**
Vocation Économie		**0 ha**	**0,0%**	**2,7 ha**	**0%**
Vocation Équipement/infrastructure		**3 ha**	**5,1%**	**5,6 ha**	**54%**
Vocation Autres		**0 ha**	**0,0%**	**1 ha**	**0%**
Usage initial des surfaces artificialisées					
Agriculture	**1,7 ha**	**1,7 ha**	**0,1%**	**18,2 ha**	**9%**
Forêt	**3 ha**	**3 ha**	**0,1%**	**5,1 ha**	**58%**
Espace Naturel	**0,3 ha**	**0,3 ha**	**0,3%**	**1,9 ha**	**14%**
TVB corridor	**0 ha**	**0 ha**	**0,5%**	**0 ha**	**45%**
TVB réservoir	**0 ha**	**0 ha**	**0,0%**	**0 ha**	**9%**

4.- Le contexte naturel et agricole

Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense avec plusieurs ruisseaux qui drainent le territoire dont les plus importants sont le ruisseau de Rainjuménil, le ruisseau des Nauves, La Niche ou encore le ruisseau de Buzegney. Le territoire compte également une quarantaine d'étangs.
Une étude de recensement des zones humides présentes sur le territoire a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Cette étude a porté sur un périmètre centré autour du bâti. Ces zones humides sont reportées sur le document de zonage avec précision que ces espaces sont inconstructibles. Le territoire communal d'HADOL n'est pas concerné par la présence d'une zone humide remarquable identifiée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse.

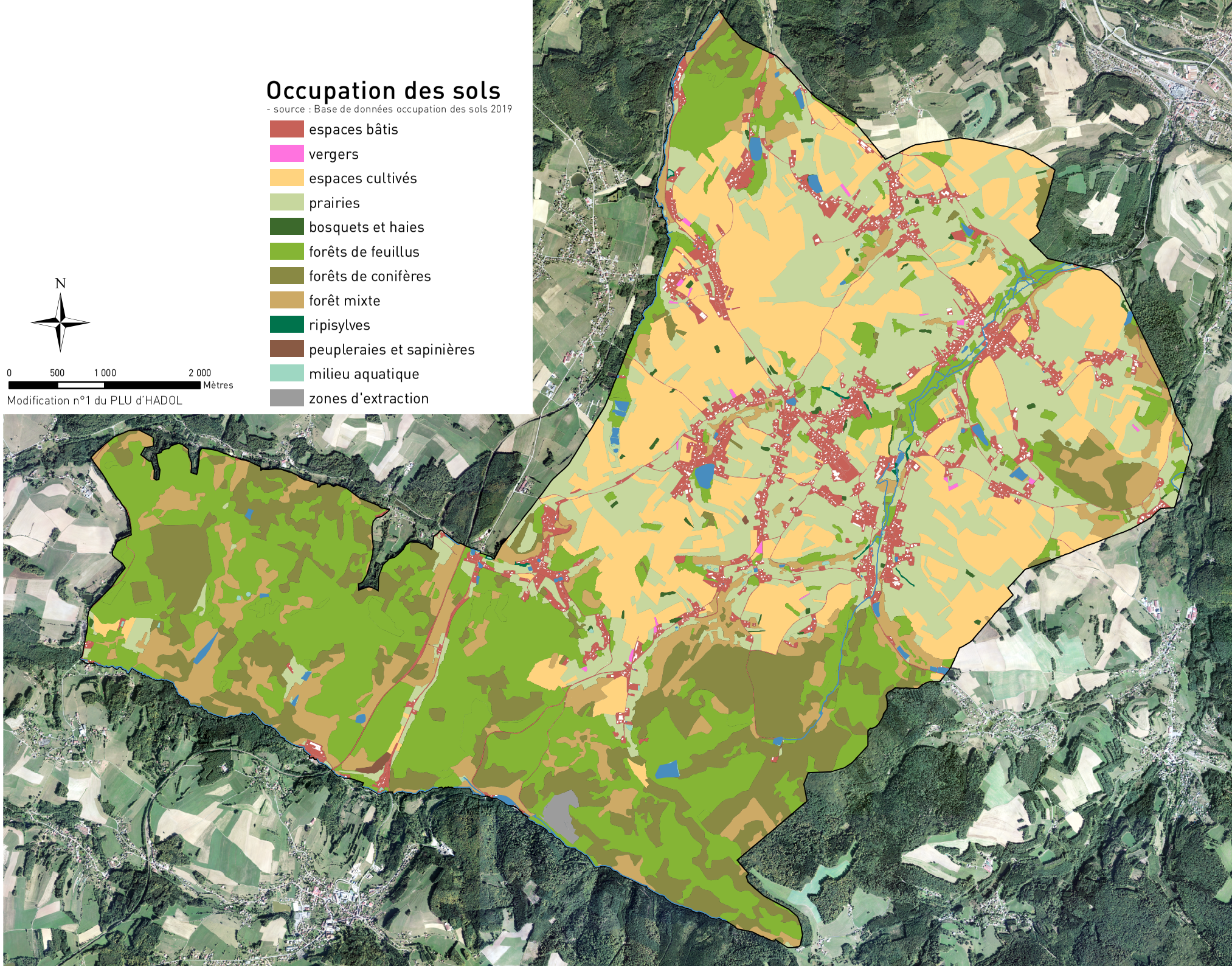
Le territoire d'HADOL couvre une surface de 4914 ha qui se répartissent entre les espaces agricoles cultivés et les prairies (42% du territoire communal), et les espaces forestiers (49% du territoire communal). Quand aux espaces artificialisés, ils couvrent environ 8.3% du territoire communal.
Les espaces agricoles sont principalement déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) : 1916 ha selon le registre parcellaire

Surfaces aritificialisées en 2014-2018	Commune nette (ha)	Commune brute(ha)	% de 2014	Secteur brut	Secteur brut %
Réservoir de biodiversité	**3 ha**	**3 ha**	**0,11%**	**6,7 ha**	**45%**
Corridors écologiques	**3 ha**	**0,6 ha**	**0,09%**	**2 ha**	**29%**
Evolution des surfaces de carrières gravières	**6 ha**	**6 ha**	**72,36%**	**6 ha**	**100%**

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	**0,2 ha**	**1,5 ha**	**1,3 ha**
Dont prairies permanentes	**536,6 ha**	**754 ha**	**217,4 ha**
Total	**1900,9 ha**	**1919,9 ha**	**19 ha**

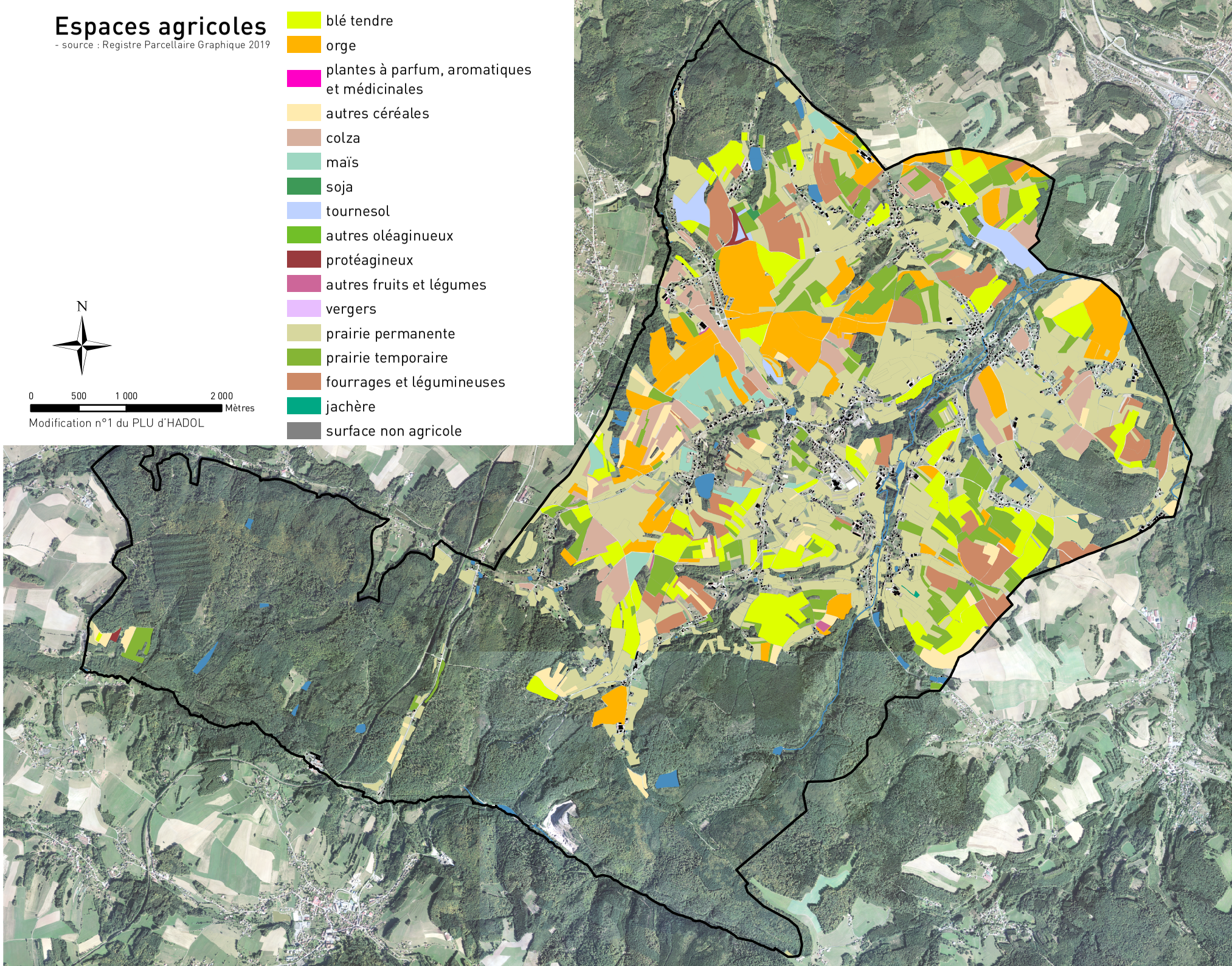
	Commune en ha	% de 2014	Secteur en ha	% Secteur
Artificialisation dans la bande des 30 m par rapport aux lisières entre 2014 et 2018	**0,1 ha**	**0%**	**0 ha**	**3%**

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


Occupation des sols
- source : Base de données occupation des sols 2019
espaces bâtis
vergers
espaces cultivés
prairies
bosquets et haies
forêts de feuillus
forêts de conifères
forêt mixte
ripisylves
peupleraies et sapinières
milieu aquatique
zones d'extraction
N
0
500
1 000
2 000
Mètres
Modification n°1 du PLU d'HADOL

Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2019



Modification n°1 du PLU d'HADOL

graphique (RPG) de 2019. Ces terrains sont dominés par les espaces fourragers et les prairies permanentes et temporaires (59%) et les espaces cultivés (39%).
Les espaces forestiers se répartissent principalement entre des forêts de feuillus (47%), des forêts des conifères (28%) et des forêts mixtes (19%).

3.- Le patrimoine naturel

Le territoire communal d'HADOL n'est pas couvert par un site Natura 2000.
Les sites les plus proches – situés à environ 9 km à vol d'oiseau d'HADOL Haute - sont :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100228 « Confluence Moselle Moselotte ». Ce site est un complexe écologique remarquable constitué des lits majeurs de la Moselotte et de la Moselle, de bras morts, d'étangs, de forêts alluviales, de prairies de fauche inondables et de milieux issus de la déprise agricole. Ces habitats diversifiés accueillent une biodiversité appréciable et rare.
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR4100245 « Gites à chiroptères autour d'Épinal ». Ce site éclaté regroupe un ensemble de sites d'hibernation pour les chiroptères, constitué d'anciens ouvrages militaires, dont le plus proche d'HADOL se situe dans la commune Des Forges.

Le territoire est uniquement concerné par la présence d'une **Zone Naturelle 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 :

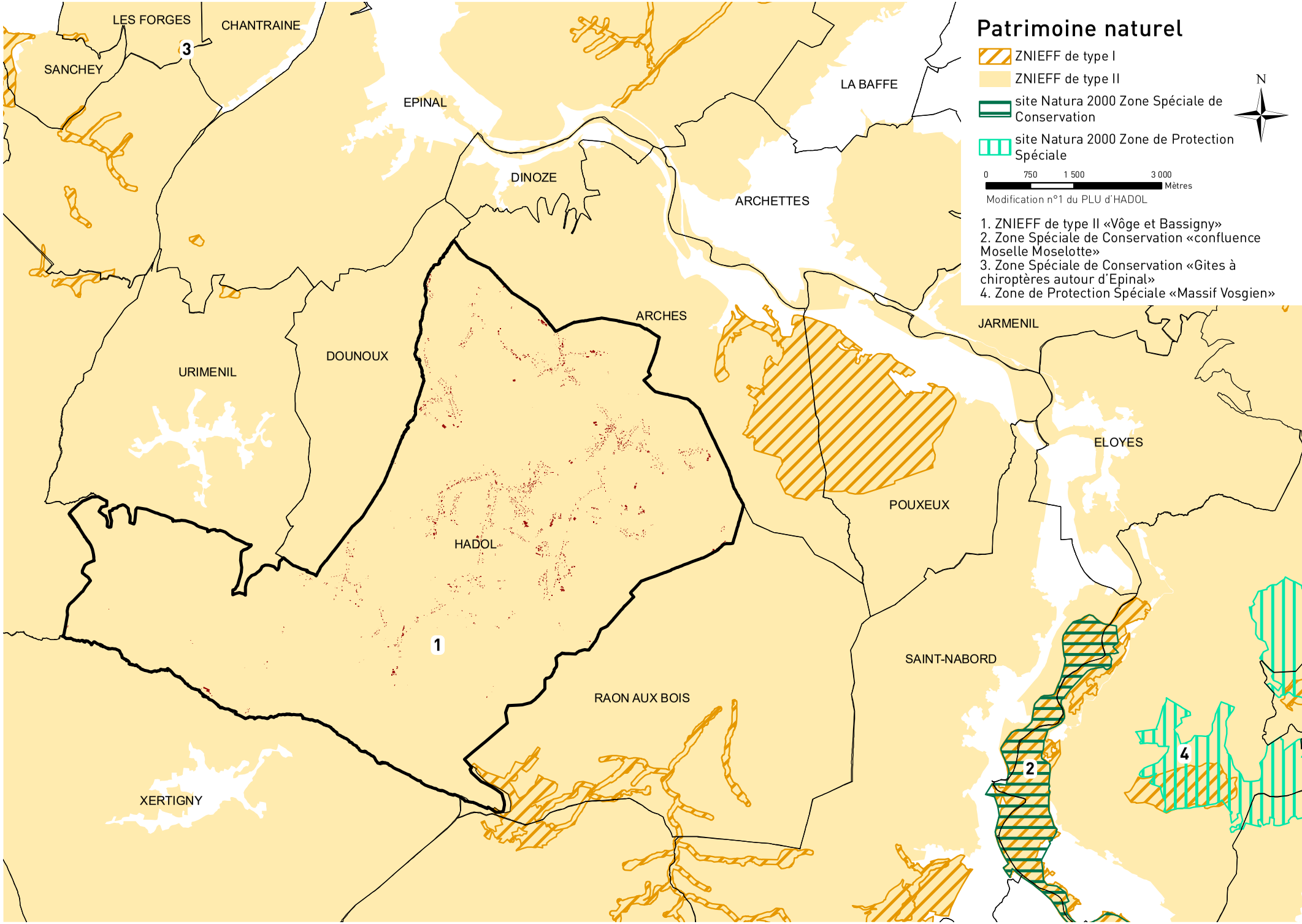
- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, protégés et bien identifiés. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels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

La commune d'HADOL est entièrement couverte par la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ». Cette zone couvre une superficie totale de 142 683 ha.

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

a. Les servitudes d'utilité publiques

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


LES FORGES
CHANTRAINE
SANCHEY
3
EPINAL
LA BAFFE
DINOZE
ARCHETTES
ARCHES
JARMENIL
DOUNOUX
URIMENIL
ELOYES
POUXEUX
HADOL
1
SAINT-NABORD
RAON AUX BOIS
2
4
XERTIGNY
Patrimoine naturel
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation
site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale
N
0
750
1 500
3 000
Mètres
Modification n°1 du PLU d'HADOL
1. ZNIEFF de type II «Vôge et Bassigny»
2. Zone Spéciale de Conservation «confluence Moselle Moselotte»
3. Zone Spéciale de Conservation «Gites à chiroptères autour d'Epinal»
4. Zone de Protection Spéciale «Massif Vosgien»

b. Les risques naturels et technologiques

source : georisques.gouv.fr.

La commune de HADOL n'est pas concernée par la présence d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Un arrêté portant reconnaissance de catastrophes naturelles a été pris pour le territoire d'études en matière d'inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999).

Concernant les risques naturels :

* **Inondations :** Le territoire communal d'HADOL n'est pas identifié comme un territoire à risque important d'inondation (TRI). La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques inondations (PPRi), ni par un programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

* Un **mouvement de terrain** est recensé sur le territoire d'études. Il s'agit d'un glissement localisé le long de la route entre HADOL et Xertigny.

* Aucune **cavité souterraine** n'est recensée sur le territoire d'études.

* **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 selon la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations.
Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles 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 grés 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 peu concerné par cet aléa avec la moitié nord du territoire communal classé en aléa faible. Deux petites poches en aléa moyen se localisent néanmoins au Grand Faing et en limite avec la commune de Dounoux.
Ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens. Mais, il est, en revanche, fort couteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Concernant les risques technologiques

* **Pollution des sols, sites et anciens sites industriels** : Aucun secteur d'information sur les sols n'est recensé

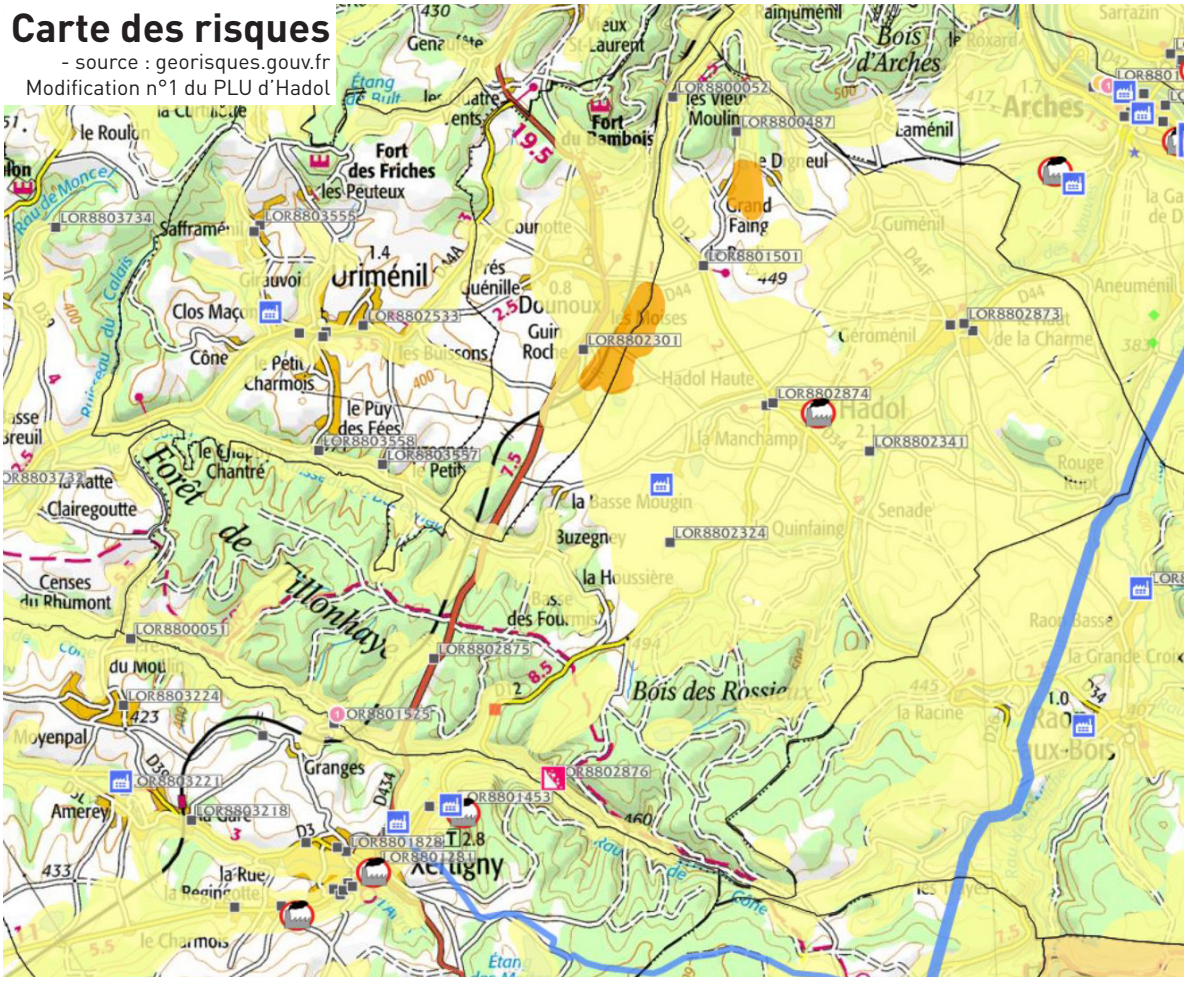
dans la commune. Il n'existe pas non plus de sites pollués. En revanche, 12 anciens sites industriels sont dénombrés dans la commune.

* Installations industrielles : Le territoire compte deux installations classées. Il s'agit de la pisciculture du Frais Baril et de la carrière. Aucune installation rejetant des polluants n'est recensée sur le territoire.

* Une canalisation de matières dangereuses traverse le territoire d'études à son extrémité orientale. Il s'agit de la canalisation de transport de gaz Épinal – Noidans-lès-Vesoul. Elle fait l'objet de servitudes d'utilité publique de type I1 et I3.

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

Carte des risques
- source : georisques.gouv.fr
Modification n°1 du PLU d'Hadol



2.-
Les points de la Modification du PLU



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

Objet de la Modification du PLU : revoir le classement de certaines zones urbaines, zones agricoles et naturelles dans le but de rendre le PLU d'HADOL compatible avec le SCOT des Vosges Centrales.

Surface concernée pour la zone urbaine : 45.13 ha

Surface concernée pour la zone agricole : 0.13 ha

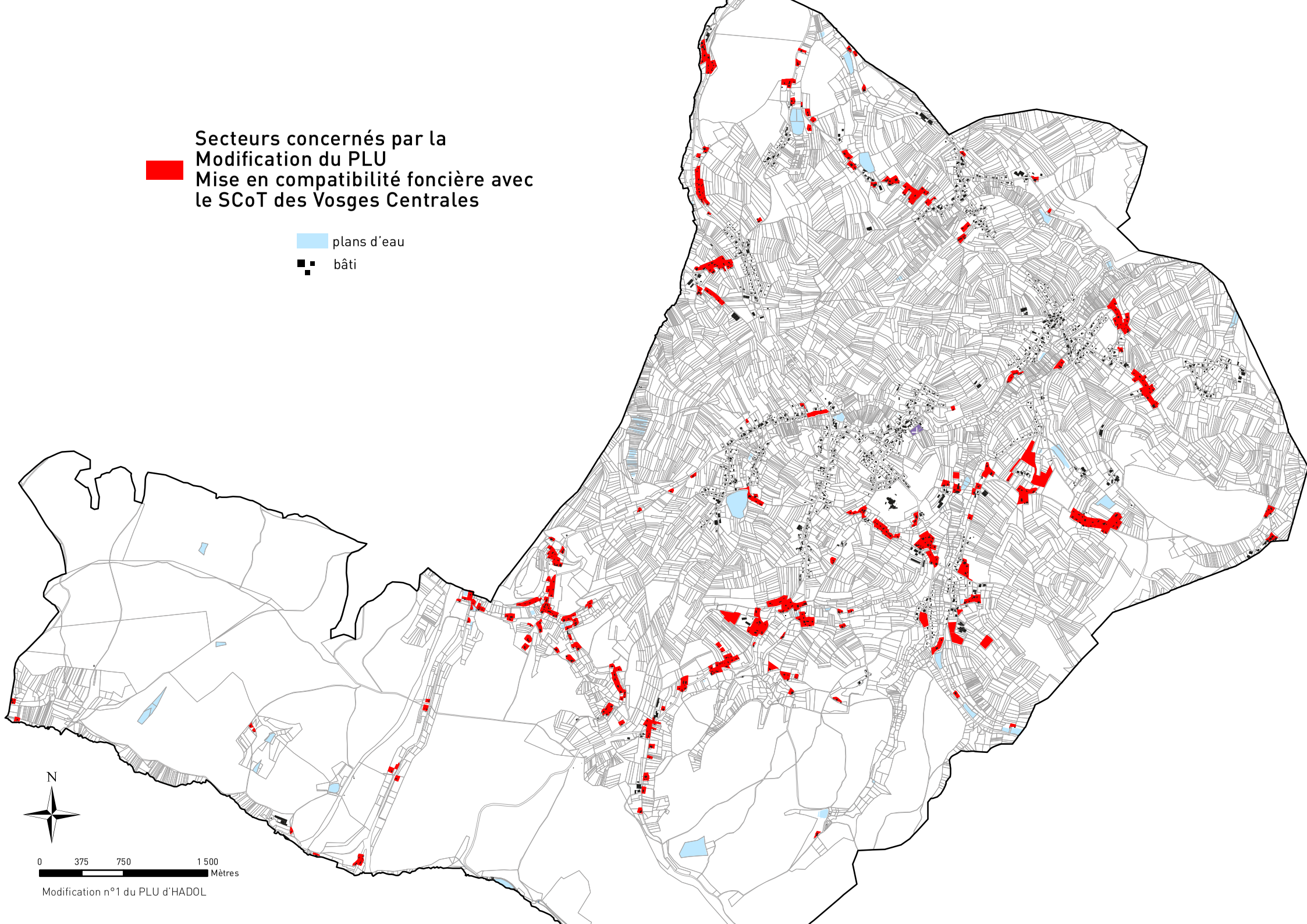
Surface concernée pour la zone naturelle : 31.98 ha

Pièces reprises dans le PLU :

- **Le document de zonage pour intégrer le nouveau classement des zones urbaines, agricoles et naturelles. Il sera également précisé dans le cartouche que la nouvelle zone à urbaniser 2AU est bloquée.**
- **Le règlement écrit pour créer un nouveau règlement de zone à urbaniser 2AU « bloquée », et reprendre le règlement des zones agricoles et naturelles suite à la suppression des secteurs NH et AH.**

Rappelons, tout d'abord, que le PLU d'HADOL – approuvé le 03 septembre 2015 - démontrait sa compatibilité avec la version en vigueur du SCOT des Vosges Centrales qui avait été approuvé le 10 décembre 2007. Ce document a été révisé et approuvé le 06 juillet 2021 et il couvre désormais les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Épinal et de la Communauté de Communes de Mirecourt Dompaire.

Une nouvelle analyse du PLU a démontré que le document d'urbanisme d'HADOL 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 maitrisé et plus cohérent. Tout en répondant à cette logique de modération de



Modification n°1 du PLU d'HADOL

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.

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	CCMD
	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.

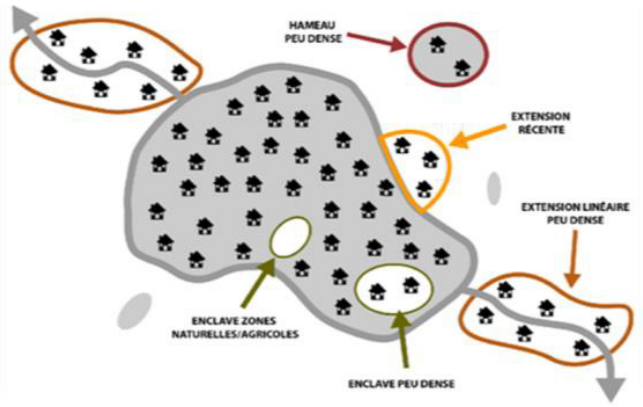
Objectifs de consommation foncière

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 donne la priorité au renouvellement urbain et à la densification urbaine avant de construire en extension avec pour objectif que 80% des nouveaux logements soient construits au cœur des enveloppes urbaines.



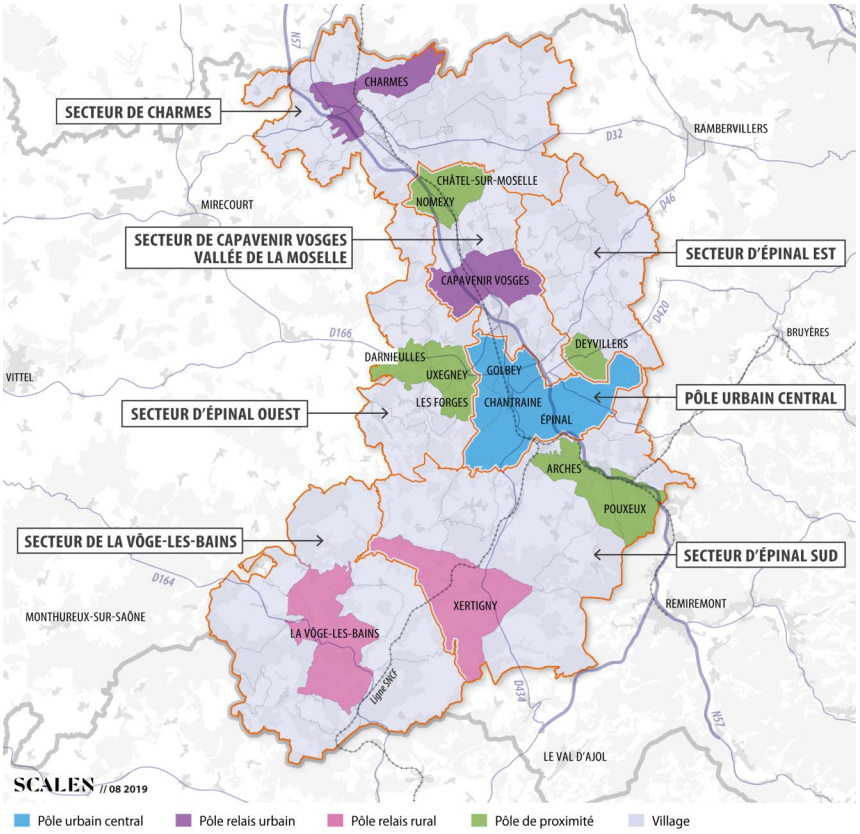
Le SCOT des Vosges Centrales donne une définition de l'enveloppe urbaine qui regroupe l'ensemble des espaces artificialisés continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à ce qu'elle forme un ensemble morphologique cohérent (continuum urbain). Elle exclut les enclaves non artificialisées :

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

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.

HADOL est un village du secteur Epinal Sud. Le PLH détermine pour la commune un objectif de production de 23 logements (16 en production de logements neufs et 7 en reprise de vacance) pour la période 2020-2025. Aussi, la commune pourra produire des logements au même rythme que la période 2014-2019.



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

Pour répondre aux nouvelles ambitions du SCOT des Vosges Centrales en matière de consommation sur les espaces, **il convient aujourd'hui de réévaluer le PLU d'HADOL par le biais d'une 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 du PLU. Ces espaces sont reclassés en zone à urbaniser 2AU « bloquée » ou en zone naturelle N dans le PLU.**
- ✓ **une reprise des secteurs de faible densité (écarts) ou constitués par un habitat isolé.**

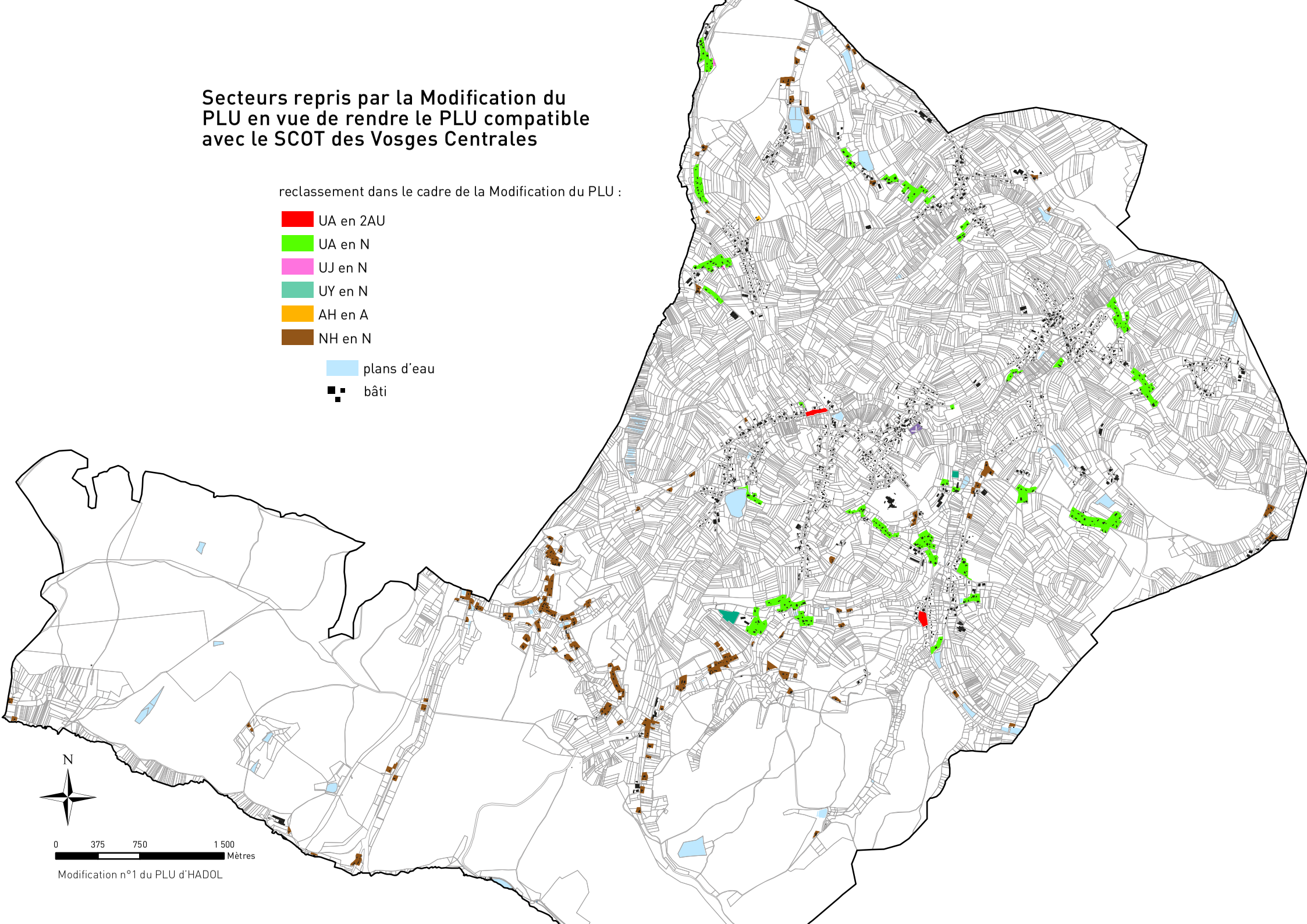
Cette démarche s'inscrit pleinement dans la logique de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels inscrite dans le SCOT des Vosges Centrales.

Comme le montre la carte correspondante :

- ✓ Une partie des **zones urbaines (UJ, UY)** (pour une surface de 1.79 ha) - située en épaisseur de l'enveloppe urbaine existante - n'a pas été construite depuis l'approbation du PLU en 2015. **Il est décidé, par le biais de cette Modification du PLU, que les terrains concernés soient reclassés en zone naturelle N ; et conservent ainsi leur vocation agricole ou naturelle actuelle.**

- ✓ Une partie de la **zone urbaine UA** (pour une surface de 1.53 ha) - située en épaisseur de l'enveloppe urbaine existante - n'a également pas été construite depuis l'approbation du PLU en 2015. **Il est décidé, par le biais de cette Modification du PLU, que ces espaces figurent désormais en zone à urbaniser 2AU « bloquée » ; et conservent ainsi leur vocation agricole ou naturelle actuelle.** Précisons que le reclassement en zone à urbaniser 2AU « bloquée » signifie que ces terrains ne pourront être ouverts à la construction nouvelle qu'à la condition de procéder à une nouvelle évolution du document d'urbanisme qui devra alors justifier de l'utilité de la démarche. Il sera en outre précisé sur le cartouche

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



Modification n°1 du PLU d'HADOL

du document de zonage que cette zone est bloquée dans le PLU.

- ✓ L'évolution du PLU vise également à reprendre les secteurs de faible densité et/ ou composés par un habitat isolé présent au cœur des espaces agricoles et naturels. Les espaces concernés sont actuellement classés en zone UA pour les écarts (pour une surface de 41.81 ha), en secteur naturel habité NH (pour une surface de 31.98 ha) et en secteur agricole habité AH (pour une surface de 0.13 ha) pour l'habitat plus isolé.
  Il est décidé, par le biais de cette Modification du PLU, de reclasser l'ensemble de ces espaces en zone naturelle N et agricole A suivants les cas.
  Cette reprise du document de zonage implique donc de revoir le règlement écrit pour permettre à ces constructions reclassées en zone A et N d'évoluer (extensions des constructions principales, édification d'annexes) comme cela est aujourd'hui autorisé dans les secteurs AH et NH. Aussi, les règles de ces secteurs sont transposées dans les secteurs A et N. Il y est donc autorisé que les constructions à usage d'habitation puissent s'étendre, ainsi que la construction d'annexes qui pourront également faire l'objet d'extension. Ces projets devront respecter un retrait par rapport au domaine public correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; et être implantés soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Les annexes sont limitées à une emprise au sol de 60 m² et à une hauteur de 5 m à l'égout de toiture. Il est également proposé en zone A et N :
  - d'ajouter une règle complémentaire gérant le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (article 8). Celle-ci dispose que les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci. Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.
  - d'affiner la règle concernant l'emprise au sol pour que l'extension des constructions existantes soit limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².

Par conséquent, cette démarche de reprise du PLU rend le document d'urbanisme plus raisonné et plus adapté aux besoins à court et moyen terme et à la situation locale d'HADOL, tout en permettant de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels ; et de répondre ainsi aux objectifs du SCOT des Vosges Centrales en matière de sobriété foncière.

Enfin, la Modification du PLU vise à faire évoluer le classement des zones urbaines du PLU d'HADOL. Ces espaces sont couverts par un **Droit de Préemption Urbain. Ce dernier s'adapte et tient compte des évolutions opérées sur les différentes zones concernées par la reprise du document d'urbanisme.**

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

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

Pièces reprises dans le PLU :

- **Le règlement écrit du PLU.**

Rappelons que le PLU de la commune d'HADOL a été approuvé le 03 septembre 2015 et il a été modifié une fois depuis cette date. Le règlement écrit est repris dans le cadre de la Modification du PLU dans le but d'**alléger et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'une part, et d'autre part, de mieux adapter ce document à la situation actuelle.**

Ceci concerne les points suivants :

- **La section 2.4 « dispositions communes à l'ensemble des zones » du chapitre des dispositions générales est complété par plusieurs nouveaux articles :**
  - **Deux nouveaux articles 6 et 7** dont les règles figurent actuellement au sein des articles 7 de toutes les zones du PLU. Elles concernent le **recul aux limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier d'une part, et d'autre part, aux crêtes des berges des cours d'eau**. L'inscription de ces règles en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des zones concernées. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par ces bandes de recul inconstructibles, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise donc à déplacer ces différentes règles au sein des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et de fait, à mieux informer les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains. Aussi, le chapitre des dispositions générales est complété par :
    - ✓ Un nouvel article 6 qui porte sur le recul par rapport aux limites du secteur NF. Rappelons que l'article 7 de toutes les zones du PLU mentionne qu'« aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier ». La définition des espaces concernés par ce recul fait souvent débat. C'est pourquoi, il est décidé dans le cadre de la Modification du PLU de clarifier cette règle pour la conditionner aux limites du secteur NF dont le tracé figure sur le document de zonage, et ainsi lever toute ambiguïté concernant l'application de ce recul. Rappelons que le secteur NF regroupe les espaces à dominante boisée et forestière les plus significatifs.
      En outre, des règles dérogatoires concernant les extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt. Enfin cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - ✓ Un nouvel article 7 qui porte sur le recul par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau. Rappelons que l'article 7 de toutes les zones du PLU mentionne qu'« aucune construction n'est autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau ». En outre, des règles dérogatoires concernant les extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt. Enfin cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Un nouvel article 8 portant sur le recul aux bâtiments agricoles entraînant la création d'un nouveau site agricole** dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales. Cette règle de recul porte sur les bâtiments agricoles - qu'ils soient des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) - et entraînant la création d'un nouveau site agricole. Ceux-ci devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. À noter qu'un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation. Enfin, cette règle contribue à limiter les potentiels conflits d'usages et les sources de nuisances entre les exploitations agricoles et les tiers. Elle reprend une règle présente dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT des Vosges Centrales qui dit que les documents d'urbanisme doivent : « veiller à ce que les projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation ».

- **Un nouvel article 9 visant à soumettre à autorisation toute démolition de bâtiments** à l'échelle du territoire communal. Le but est de contrôler ce type de travaux engagés dans la commune et pour s'assurer que des bâtisses remarquables ne soient pas détruites. Cette décision de soumettre le permis de démolir à autorisation fait l'objet d'une délibération du conseil municipal.

- **Les articles 9 « emprise au sol » des zones UA, UJ et 1AU** sont repris dans ces zones pour ne plus réglementer les emprises au sol des annexes et ainsi laisser plus de souplesse en matière de constructibilité au sein de ces zones. A noter que les autres destinations ne sont pas réglementées.

- **Les articles 11 « aspect extérieur et aménagements des abords »** dans les zones UA, AU, A et N sont complétés dans le but de préciser que les pergolas dérogent à la règle interdisant les toitures à un seul versant dans le but de ne pas bloquer ce type de projet.

- **Les articles 12 « stationnement »** sont complétés dans toutes les zones du PLU – à l'exception de la zone UJ et de la zone à urbaniser 2AU - pour préciser que les places créées en extérieur doivent être aménagées avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,…).

- **Le règlement des secteurs agricole A et naturelle N** est complété pour autoriser la construction **d'abris strictement liés à un usage agricole** dans le but de conforter l'activité agricole du territoire, et plus particulièrement l'activité d'élevage. Ceux-ci sont importants dans ces espaces pour maintenir les animaux sur prairie pendant une grande partie de l'année, pour disposer de stockage de fourrage estival, le tout dans une logique de défense du bien-être animal. Ces abris ne pourront pas dépasser une emprise au sol maximale de 150 m² par unité foncière ; et une hauteur de 4,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses avec une hauteur au faitage maximale de 6 m. En outre, chaque projet doit être assorti de dispositions complémentaires pour leur insertion paysagère. Le bardage bois ayant l'aspect naturel du bois doit être privilégié. Ces abris devront également faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

3.- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : créer une OAP patrimoniale portant sur l'ensemble du territoire communal.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

- **Le règlement écrit du PLU.**
- **Intégrer l'OAP patrimoniale dans le dossier de PLU.**
- **Les annexes pour intégrer le plan de l'OAP.**

Le territoire d'HADOL dispose de nombreuses fermes traditionnelles de belle facture et avec une architecture vernaculaire riche, mais fragile qu'il convient de préserver. Aussi, la commune souhaitait identifier ces fermes dans le but de les protéger. Parmi les outils de préservation disponibles en matière d'urbanisme réglementaire, la commune a retenu l'OAP patrimoniale plus complète qu'un simple inventaire du patrimoine car elle définit également des recommandations pour intégrer les constructions nouvelles dans le paysage de la commune. Ce document s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il identifie l'ensemble des éléments remarquables présents dans la commune (dont certains paysagers) et qui sont reportés sur un plan annexé au dossier de PLU et qui identifie :

- Les édifices participant à un ensemble urbain à préserver.
- Les édifices à préserver dans leur intégralité car présentant de nombreux intérêts patrimoniaux.
- Les édifices présentant un ou plusieurs intérêts patrimoniaux caractéristiques à préserver.
- Les éléments de petit patrimoine à valoriser et à préserver.
- La composition végétale présentant un intérêt patrimonial à préserver ou à reconstituer.

L'OAP a une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations…). Dans le cas d'HADOL, l'OAP vise à :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel :
  - ✓ pour l'intervention sur les édifices participant à un ensemble urbain à préserver, identifiés au document graphique de l'OAP.
  - ✓ pour les immeubles remarquables à protéger dans leur intégralité, édifices identifiés au document graphique de l'OAP.
  - ✓ pour la réhabilitation des édifices présentant un ou plusieurs intérêts patrimoniaux caractéristiques, identifiés au document graphique de l'OAP.
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage de la commune :
  - ✓ Des orientations patrimoniales pour les nouvelles constructions : la réinterprétation de la ferme
  - ✓ Des orientations paysagères pour les nouvelles constructions : l'implantation dans la pente
  - ✓ Des orientations paysagères pour les nouvelles constructions : garder un paysage ouvert
- Protéger et mettre en valeur le petit patrimoine communal :
  - ✓ Préserver et valoriser les éléments de Petit patrimoine rural identifiés au document graphique de l'OAP.
  - ✓ Préserver et valoriser les éléments végétaux et paysagers repérés au document graphique de l'OAP.

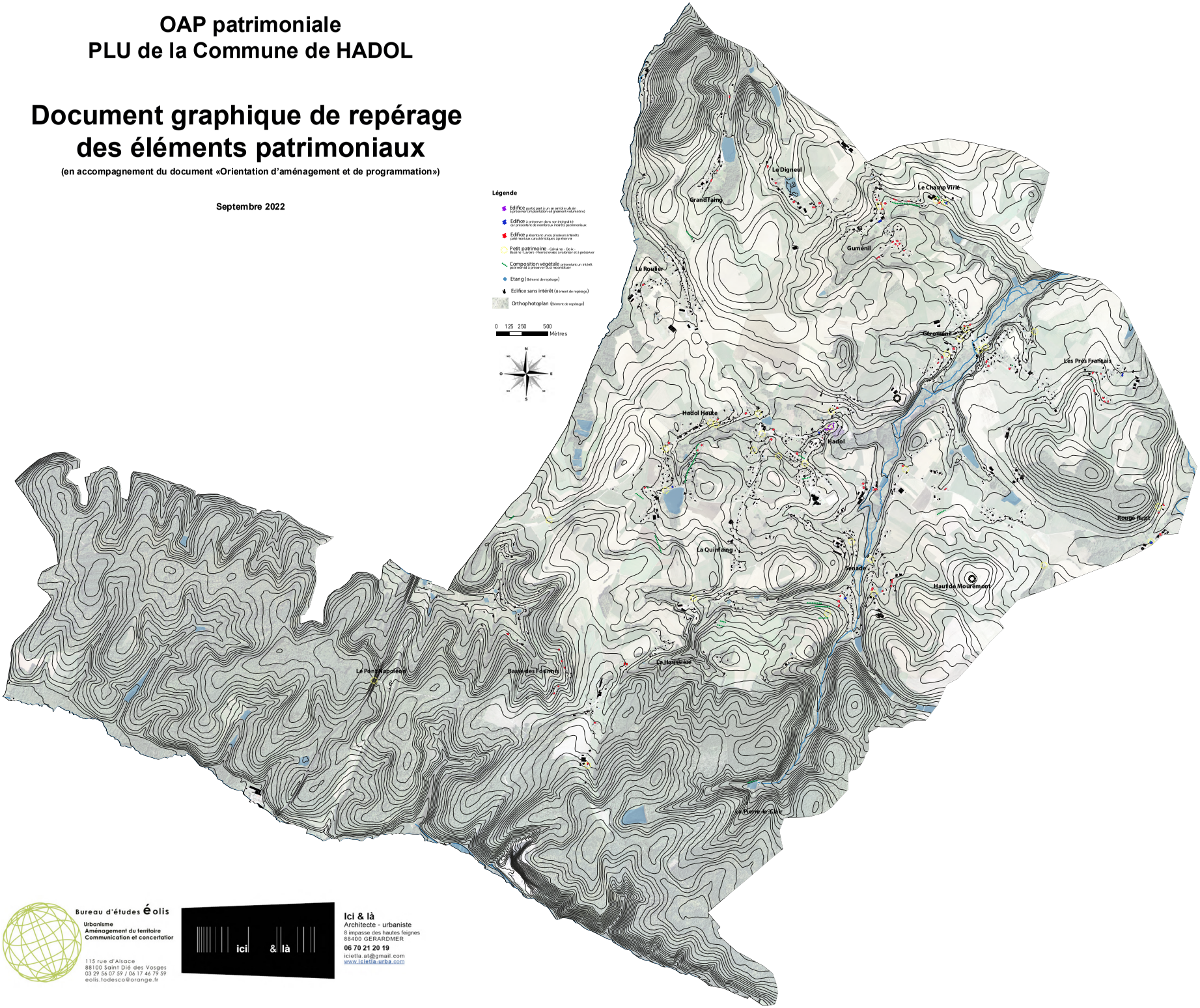
De plus, les nouveaux projets à réaliser devront être conformes avec les **règles du règlement.** Aussi, il est précisé en entête de chaque zone que l'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité pour tout projet à HADOL ; même s'ils ne

OAP patrimoniale
PLU de la Commune de HADOL

Document graphique de repérage des éléments patrimoniaux

(en accompagnement du document «Orientation d'aménagement et de programmation»)

Septembre 2022



Bureau d'études éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation
115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ici & là

Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com

seront pas tous concernés par les dispositions présentes dans l'OAP.
En outre, **certaines règles sont reprises dans le cadre de la Modification du PLU, et plus particulièrement dans les articles 11 « aspect extérieur et aménagement des abords »**. La réglementation portant sur les toitures évolue dans les zones UA, 1AU, A et N pour imposer :

- que la couleur des constructions respecte des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue. Les toitures devront respecter l'aspect de la terre cuite. Cette règle est également ajoutée dans les zones UE et UY.
- que les toits soient des habitations à 2 pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. En cas de toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

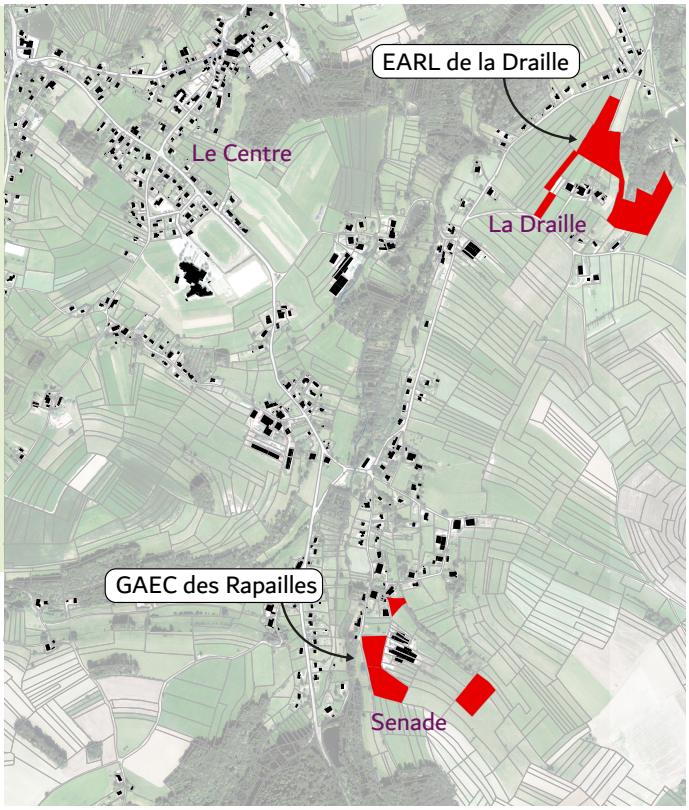
4.- Revoir le tracé des secteurs agricoles constructibles AC pour offrir de la souplesse autour de certains sites d'exploitation agricole.

Objet de la Modification du PLU : revoir le tracé des secteurs agricoles constructibles AC pour offrir de la souplesse autour de certains sites d'exploitation agricole.

Surface concernée : 6.38 ha (dont 4.07 ha pour le projet de l'EARL de la Draille et 2.31 ha pour le GAEC des Rapailles)

Pièces reprises dans le PLU :

- **Le document de zonage pour revoir le tracé du secteur agricole constructible AC.**



Localisation des espaces concernés par ce point de la Modification du PLU

Le territoire communal se caractérise par une vocation agricole affirmée. Les espaces agricoles déclarés à la Politique Agricole Commune couvrent près de la moitié du territoire communal (1916 ha selon le RPG de 2019). La commune compte également 24 agriculteurs ayant leur siège sur le territoire.

Pour conforter son activité agricole, la commune souhaite répondre favorablement à deux demandes concernant des exploitations agricoles de son territoire : l'EARL de la Draille au lieu-dit du même nom et le GAEC des Rapailles à Senade. Ceci implique de reclasser plusieurs parcelles de zone agricole A ou naturelle N en secteur agricole constructible AC qui est calé sur chaque site d'exploitation agricole hadolais pour leur permettre de se développer. Rappelons que cette zone AC contrôle spatialement les possibilités à construire, sans contrainte pour les projets ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme telle que la création de chemins ou de pistes.

Extrait du règlement de la zone A :

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sont interdites les constructions, les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AC :
Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations, les installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes des constructions dont les activités sont admises dans la zone.
- La construction à usage d'habitation et une seule annexe à condition qu'elle soit située entre 50 et 100 m des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. Celle-ci est destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation et sous réserve que la présence de personnes soit nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance.
- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessitent.
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires et liés à l'exploitation agricole.

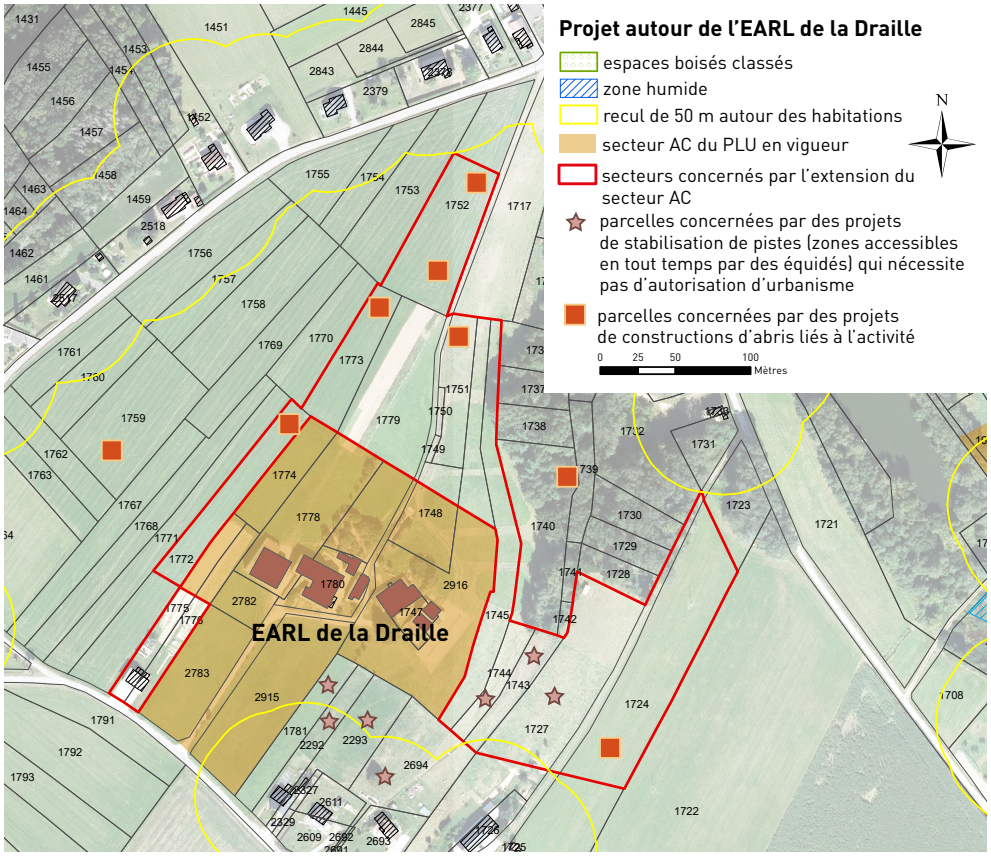
A noter que les deux sites ne sont pas couverts par des réservoirs de biodiversité à l'exception de la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny » qui couvre l'ensemble du territoire communal. Aucune zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse n'intersecte avec ces sites.

Lors de son élaboration, le PLU d'HADOL a fait l'objet d'un recensement des zones humides sur les abords du bâti. Cette étude a été réalisé en octobre 2014 selon le cahier des charges établi par la DDT 88 de l'époque et figure en annexe du dossier de PLU. Comme le montre la carte correspondante, cette étude a été établi sur la base d'un périmètre d'analyse précis. Les secteurs agricoles constructibles étendus dans le cadre de la Modification du PLU figurent dans ce périmètre à l'exception des parcelles D158 et 159.

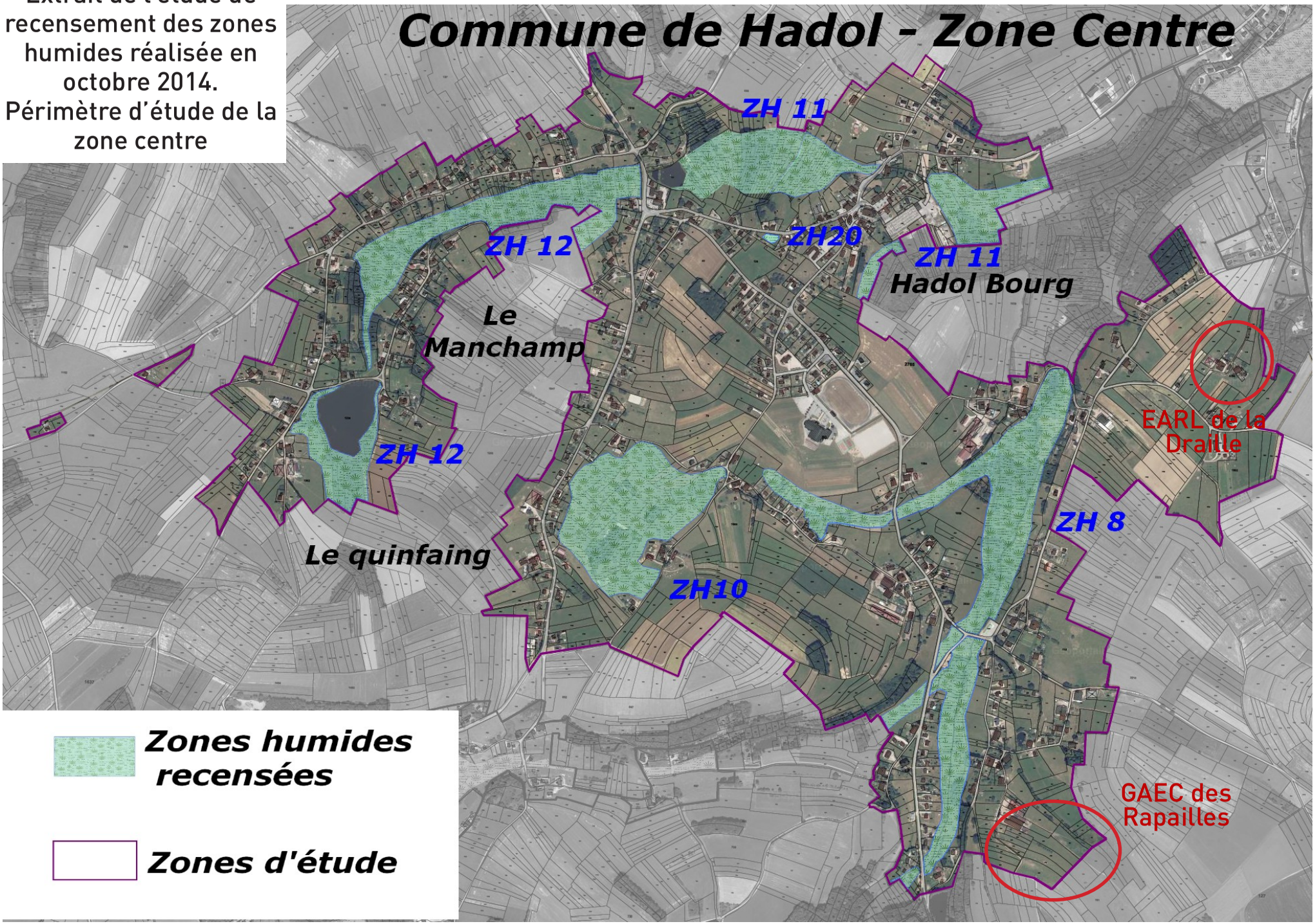
4.1.- Le projet d'extension de l'EARL de la Draille

L'EARL de la Draille a transmis à la mairie en mars 2022 son projet extension du site d'exploitation, et qui induit de reprendre le document de zonage du PLU pour permettre sa concrétisation.
Ce projet consiste à :

- étendre à court terme l'écurie dans le but d'assurer un salaire plein au gérant.
- développer à moyen terme la structure pour permettre l'emploi d'un salarié et l'accueil de stagiaires de divers



Extrait de l'étude de recensement des zones humides réalisée en octobre 2014.
Périmètre d'étude de la zone centre



horizons (agricole, agronome, permacole, ...) pour dynamiser le site et pour qu'il puisse devenir une ressource pour un public plus large. En outre, l'EARL dispose d'une mini-ferme pédagogique qui permet à deux autoentrepreneuses de travailler à mi-temps. Elles permettent ainsi à des publics spécifiques de bénéficier de séances de médiation animale, et qui permettra à nouveau prochainement au grand public de bénéficier d'activités de loisirs en lien avec la nature et les animaux.
- installer à long terme une activité d'enseignement équestre en lien avec la structure et dans sa dynamique ; ainsi qu'une activité de médiation équine pour les publics ayant des besoins spécifiques.

Plus concrètement, le projet se traduira par :
- une extension de l'écurie existante à court terme.
- La stabilisation de pistes sur le court à moyen terme sur plusieurs parcelles. Ces zones seront accessibles aux équidés en tout temps). Ces projets ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, ce qui explique que ces terrains ne soient pas impactés par la Modification du PLU.
- La création de plusieurs abris pour le développement à court à moyen terme de l'exploitation. Ces espaces sont en grande partie concernés par la reprise du PLU, à l'exception du projet sur la parcelle C1759. Mais, rappelons que la Modification du PLU reprend également le règlement écrit pour autoriser la construction d'abris strictement liés à une activité agricole en secteurs A et N dans une limite de 150 m² d'emprise au sol par unité foncière.

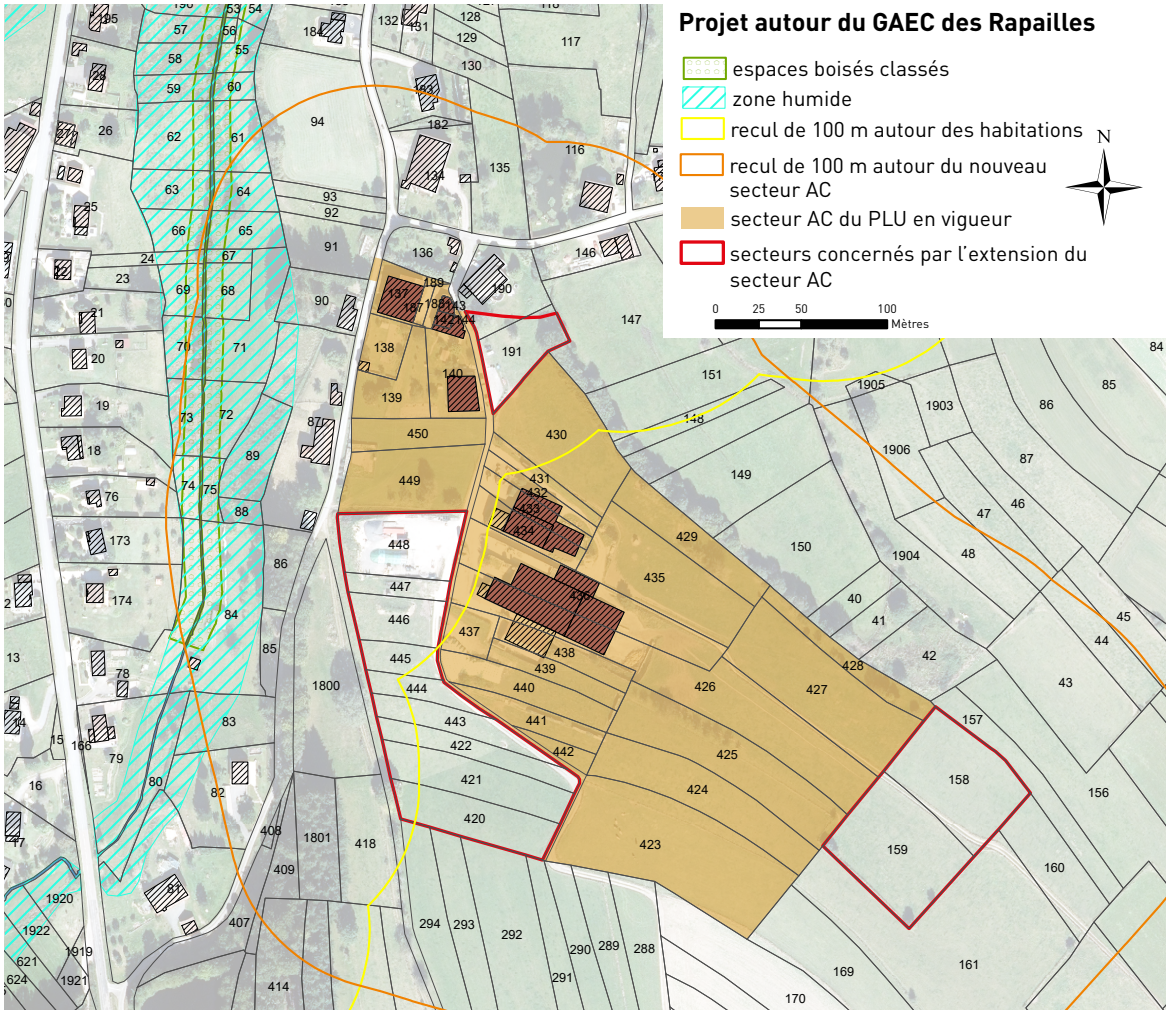
Par conséquent, le développement du site tel que prévu, permettra de pérenniser ces activités ouvertes au public et en apportant une plus-value à la commune non-négligeable (pension équine spécialisée, potentielle activité d'enseignement équestre qui peut y être associé à long terme). En outre, l'exploitation s'inscrit dans une approche innovante peu présente dans le Grand Est et dans une dynamique agroécologique. Le but est d'associer l'activité professionnelle à la préservation de la richesse environnementale pour trouver un équilibre cohérent et viable sur le long terme.

La commune répond favorablement à cette demande par le biais d'un reclassement de plusieurs parcelles de la zone agricole A et de la zone naturelle N en secteur agricole constructible AC. En revanche, les parcelles de l'exploitation trop proches des habitations ne sont pas reclassées en secteur AC pour conserver une distance entre les futurs bâtiments agricoles et les tiers et ainsi éviter tout risque de nuisances et de cohabitation. En effet, cette exploitation agricole est soumise au Règlement Sanitaire Départemental qui implique un recul de 50 m autour des bâtiments d'élevage. En application du L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ces bâtiments doivent respecter ce recul d'implantation des vis-à-vis des habitations occupées par des tiers, et réciproquement. A noter que l'inconstructibilité n'est pas stricte au sein de ces périmètres et qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture.

4.2.- Le projet d'extension du GAEC des Rapailles

Le second projet porte sur le développement du GAEC des Rapailles situé à Senade sur le court à moyen terme et auquel la mairie d'HADOL souhaite apporter une suite favorable.

La reprise du document de zonage permettra :
- de reconnaitre la valeur agricole de certaines parcelles classées en zone naturelle N dans le PLU (parcelles D445 à 448) car il s'agit de parcelles cultivables. En outre, l'exploitation souhaite pouvoir créer un chemin d'accès via ces parcelles dans le but de faciliter l'accès au site pour les camions.
- d'étendre le secteur agricole constructible AC – en remplacement du secteur A - (parcelles D158, 159, 420 à 422, 443 à 448) pour permettre le développement de l'exploitation et de concrétiser ses évolutions dès le court terme. En outre, le GAEC loue des bâtiments sur une autre commune avec des



bêtes, du matériel et du fourrage. Il souhaiterait donc recentrer l'ensemble sur son site de Senade. Ceci occasionnerait ainsi moins de nuisances pour le voisinage et dans la commune de manière générale du fait d'un trafic routier moindre de la part de cette exploitation.

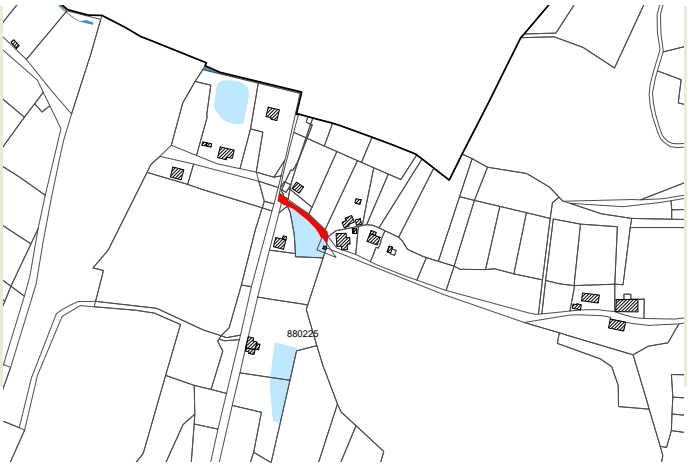
Les bâtiments du GAEC des Rapailles sont situés à proximité des habitations du hameau de Senade et le développement de ce site ne devra pas aggraver l'existant. Cette exploitation est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Aussi, les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent respecter, en application du L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un recul de 100 mètres avec les habitations occupées par des tiers, et réciproquement, pour éviter tout risque de nuisances et de cohabitation. Cette proximité entre bâtiments agricoles et bâtiments occupés par des tiers conditionne donc les choix d'ouverture à l'urbanisation. A noter que l'inconstructibilité n'est pas stricte au sein de ces périmètres et qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture.

5.- Créer un nouvel emplacement réservé

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : Créer un nouvel emplacement réservé n°13.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

- **Le document de zonage pour ajouter l'emplacement réservé n°13.**
- **L'annexe emplacements réservés dans le but de la compléter avec cette nouvelle emprise.**



Localisation des espaces concernés par ce point de la Modification du PLU

Le PLU d'Hadol définit 12 emplacements réservés dont la liste figure en annexe du document d'urbanisme. Cette liste est complétée pour ajouter un nouvel emplacement réservé n°13.

Les emplacements réservés donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. D'après l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés peuvent être définis en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce nouvel emplacement réservé n°13 se situe au hameau de Buzegney. La commune souhaite acquérir l'emprise de la portion de la route des Fougerets (pour une surface de 0.04 ha) qui débouche sur la RD434 et qui est aujourd'hui une voie privée.

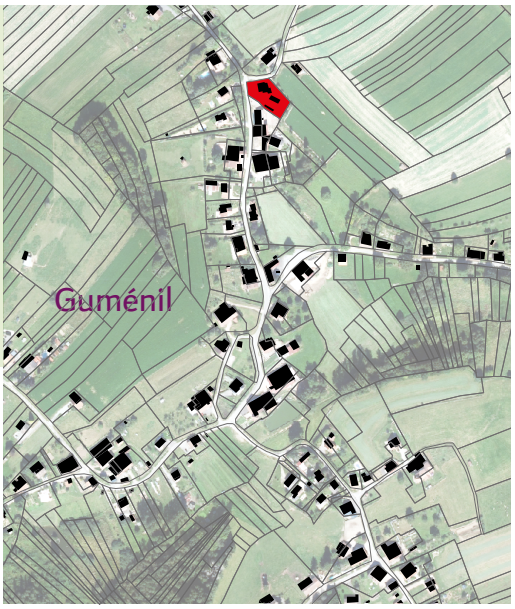
6.- Adapter le zonage en fonction de nouvelles destinations de bâtiments

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : revoir le document de zonage à Guménil pour tenir compte de la nouvelle destination de bâtiments.

<u>Surface concernée</u> : 0.17 ha.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

- **Le document de zonage pour revoir le tracé d'une zone urbaine UY en zone UA.**

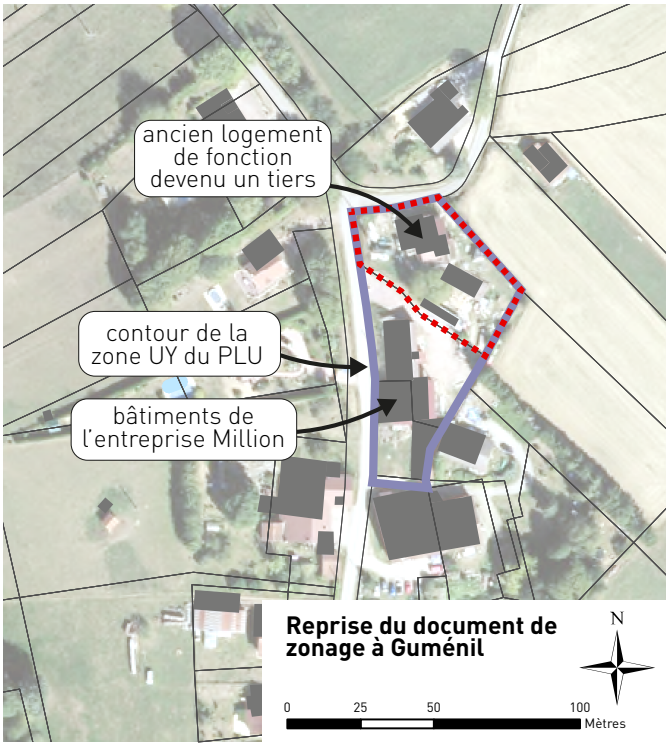


Localisation de l'espace concerné par ce point de la Modification du PLU

La société Million est implantée route de Dinozé à Guménil. Le site regroupe les bâtiments de l'entreprise ainsi que la maison d'habitation qui était occupée par le directeur de l'entreprise en tant que logement de fonction (parcelle A2477) au moment de l'élaboration du document d'urbanisme approuvé en 2015. Aussi, l'ensemble est classé en zone urbaine UY à vocation principale économique dans le PLU.

Suite à un changement de direction de la société, l'habitation est toujours occupée par l'ancien directeur qui est devenu un tiers. Aussi le classement de cette parcelle en zone UY ne se justifie plus.

Par conséquent, la commune d'HADOL souhaite adapter le document de zonage pour tenir compte de ce changement de destination et reclasser la parcelle A2477 en zone UA à vocation principale d'habitat.



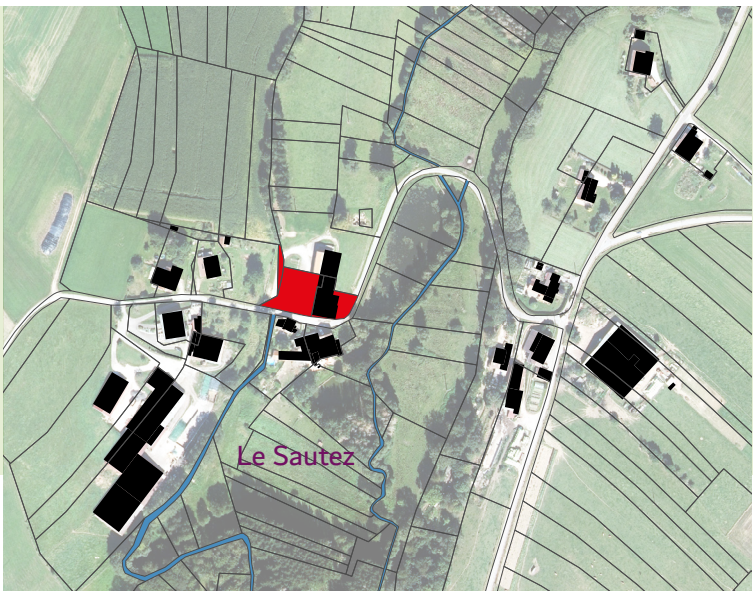
7.- Résoudre une erreur d'appréciation de classement sur le document de zonage

Objet de la Modification du PLU : résoudre une erreur d'appréciation sur le document de zonage concernant le classement d'un bâtiment au Sautez.

Surface concernée : 0.21 ha

Pièces reprises dans le PLU :

- **Le document de zonage pour revoir le tracé d'une zone urbaine UY en zone naturelle.**

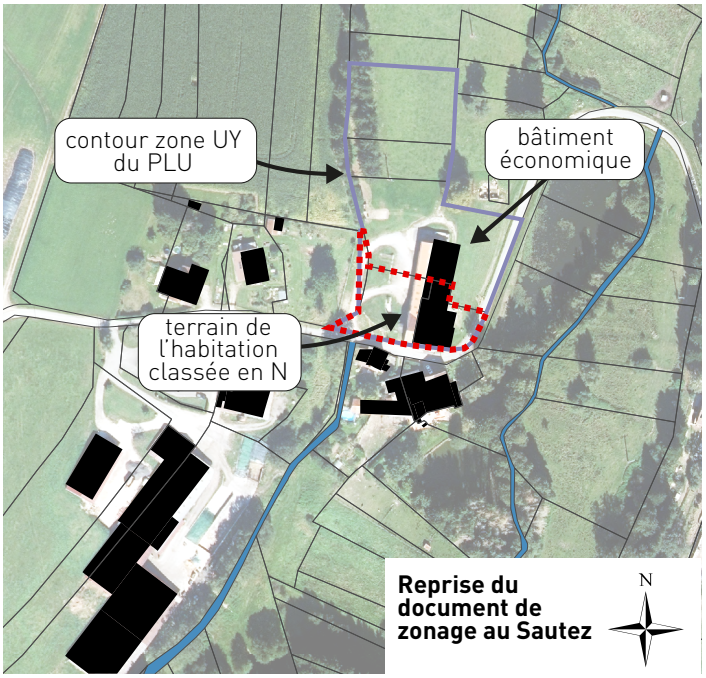


Localisation de l'espace concerné par ce point de la Modification du PLU

Les parcelles C2428, 2445 et 2446 au Sautez accueille une construction qui présente une double vocation : une habitation sur le devant de la construction sans rapport avec le bâtiment économique accolé sur l'arrière.

L'ensemble est classé en zone UY à vocation principale économique dans le PLU approuvé en 2015. Or, celle-ci n'est pas compatible avec la vocation d'habitat.

C'est en ce sens que la commune souhaite reprendre le document de zonage dans le cadre de la Modification du PLU pour résoudre cette erreur d'appréciation. Aussi, l'habitation est reclassée en zone naturelle qui comprend les autres habitations du hameau (reprise du classement en ce sens dans le cadre de la présente modification du PLU). Pour rappel, le règlement de la zone N est également amendé dans le cadre de la modification du PLU pour autoriser les extensions des constructions à usage d'habitation, ainsi que l'extension et la construction de leurs annexes sous certaines conditions (voir point correspondant).



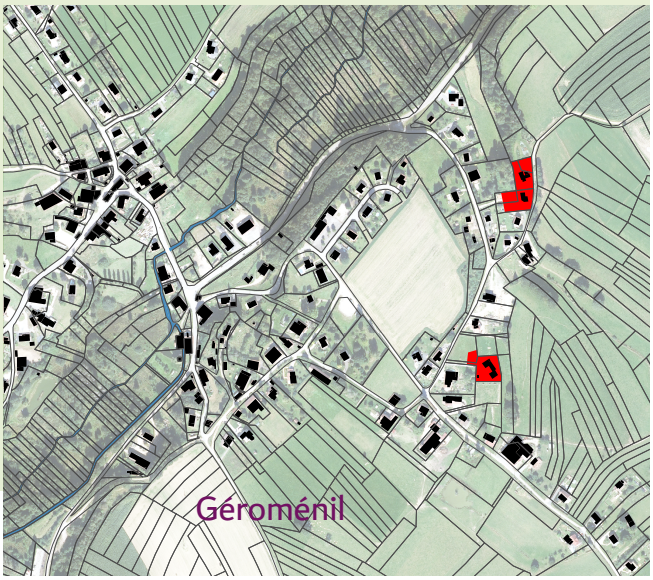
8.- Adapter le tracé des zones humides pour l'adapter à la situation actuelle

<u>Objet de la Modification du PLU</u> : adapter le tracé des zones humides à la situation actuelle dans le hameau de Géroménil.

<u>Pièces reprises dans le PLU</u> :

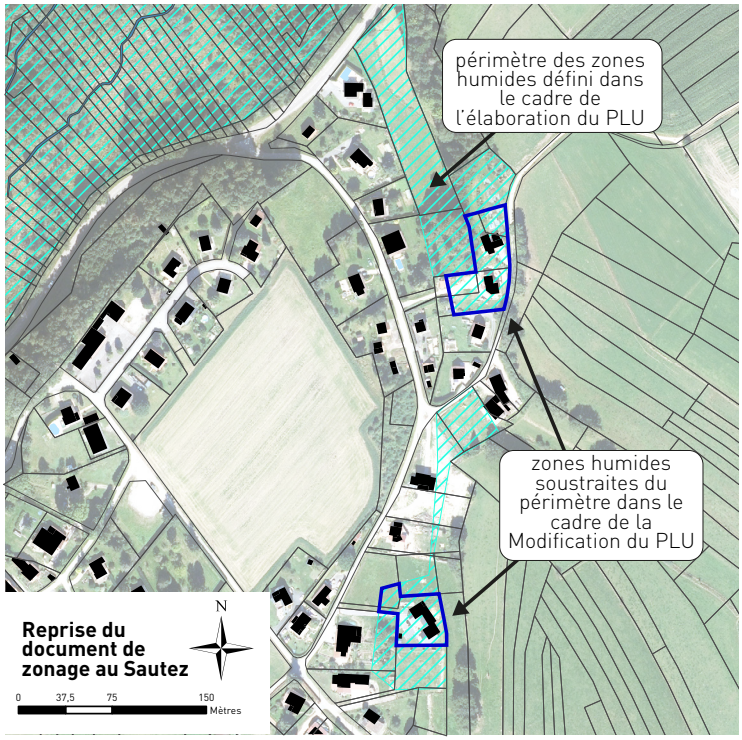
- **Le document de zonage pour revoir le tracé des zones humides rue de la Suisse au hameau de Géroménil.**
- **L'annexe concernant le recensement des zones humides.**

Lors de son élaboration, le PLU d'HADOL a fait l'objet d'un recensement des zones humides sur les abords du bâti. Cette étude a été réalisé en octobre 2014 selon le cahier des charges établi par la DDT 88 de l'époque et figure en annexe du dossier de PLU.



Localisation de l'espace concerné par ce point de la Modification du PLU

Cette étude a notamment identifié une zone humide (n°4) rue de la Suisse à Géroménil dont le tracé est repris dans le cadre de la Modification du PLU car les parcelles AL 72, 88 à 90, C 2810 et 2812 concernées par ce périmètre ont été davantage construites et aménagées depuis l'approbation de l'élaboration du PLU en 2015. Aussi, ces terrains ont perdu leur caractère naturel humide, ce qui justifie de revoir le tracé de milieux sur le document de zonage pour en extraire les espaces artificialisés.



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



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

Aussi, les projets défendus au travers de Modification n°1 du PLU d'HADOL doivent être compatibles avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vosges Centrales. *A noter que la compatibilité du dossier avec le SCOT des Vosges Centrales vaut prise en compte du Plan Climat-Air-Energie Territorial SCoT des Vosges Centrales approuvé en mars 2021.*
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse.

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

Rappelons, tout d'abord, que le PLU d'Hadol - approuvé le 03 septembre 2015 – n'est pas en compatibilité foncière avec le SCOT des Vosges Centrales révisé le 06 juillet 2021. L'actuel document d'orientations et d'objectifs (DOO) traduit 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.

HADOL est classé dans le SCOT comme un « village ».

Le tableau ci-après démontre que la Modification du PLU est 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	
Maitrise de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain	La Modification du PLU s'inscrit dans cette démarche de maitrise foncière et de lutte contre l'étalement urbain même si la zone à urbaniser sur le court terme situé au cœur du hameau centre d'Hadol est maintenue. En effet, le tracé de la zone urbaine est largement réduit et de nombreux terrains sont reclassés en zone à urbaniser sur le long terme 2AU bloquée ou en zone naturelle suivant la vocation de ces différents espaces, pour une surface globale de 41.35 ha. En outre, les secteurs AH et NH sont reclassés, respectivement, en secteur A e N dans lesquels les nouvelles constructions principales sont interdites.
Habitat	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Répondre au besoin en logements**	Le document de zonage est repris dans une démarche de recentrer la zone urbaine sur les hameaux les plus importants de manière à favoriser le renouvellement urbain et la reprise de la vacance.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Contenir et réduire la vacance**	La reprise du document de zonage pour soustraire des espaces en extension de l'enveloppe urbaine contribue à privilégier une démarche en faveur de la densification du bâtin du renouvellement urbain et de la reprise de la vacance.
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Prioriser le renouvellement urbain avant de construire en extension**	
Renouvellement urbain et reconquête de la vacance : **Encadrer les conditions d'ouverture des zones d'habitat en extension**	La zone à urbaniser sur le court terme est maintenue et elle couverte par une orientation d'aménagement et de programmation datant de l'élaboration du PLU. Les autres zones à urbaniser sur le long terme sont, quant à elles, bloquées. Aussi, leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du document d'urbanisme.
Diversité de l'offre et des parcours résidentiels : **Diversifier le parc de logements / Adapter l'offre de logements aux besoins et à la capacité financière des ménages**	La Modification du PLU ne remet pas en cause la diversité de l'offre en logements et des parcours résidentiels.
Amélioration de la qualité urbaine et du bâti : **Favoriser des projets de qualité et énergiquement performants / Recherche des formes urbaines économes en foncier et en énergie / Qualité et performance énergétique du bâti existant**	Une OAP patrimoniale contribue à améliorer la qualité urbaine et du bâti.

Développement économique	
Zones d'activités économiques : **Densification des ZAE existantes et réhabilitation des friches /** **Offre en extension sur les ZAE prioritaires /** **Aménager un foncier et un immobilier de qualité, attractif et innovant /** **Economie circulaire**	Il n'existe pas de ZAE sur le territoire et aucun projet en prévision. La même démarche de sobriété foncière est appliquée aux espaces économiques dans le cadre de la Modification 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 : **Localisations préférentielles**	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Mobilités	
Desserte et accessibilité à grande échelle Offre en transports collectifs Modes actifs et mobilités alternatives Articulation urbanisme et mobilités	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Services et numérique	
Grands équipements Equipements et services de proximité Infrastructures numériques	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Partie 2 : Les objectifs thématiques en faveur de la protection et de la valorisation des ressources	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Protéger les réservoirs de biodiversité**	La démarche en faveur de la sobriété foncière va permettre de davantage préserver la vocation agricole et naturelle de espaces hadolais, contribuant ainsi à préserver les réservoirs de biodiversité et les composantes de la trame verte et de la trame bleue. Cette démarche est également renforcée dans le cadre de l'orientation d'aménagement er de programmation patrimoniale qui vise à garder un paysage ouvert et à valoriser certains éléments végétaux et paysagers. Il est en outre démontré que les incidences concernant l'extension du secteur AC sont négligeables sur la ZNIEFF de type II Vôge et Bassigny qui couvre l'ensemble du ban communal.
Espaces naturels et trame verte et bleue : **Conserver et restaurer les corridors écologiques dans leur tracé général / Protéger les milieux aquatiques et humides**	Comme le montre la carte 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.

Trame verte et bleue : commune de Hadol

Réservoirs de biodiversité

- Intérêt régional
- Intérêt SCoT

Corridors écologiques

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

Éléments fragmentants

- Zones artificialisées
- Routes principales, voies ferrées, canal

Périmètre d'étude

- Limite communale

N



Agriculture et sylviculture : **Protéger les terres agricoles et sécuriser les productions / Protéger la forêt et soutenir les activités sylvicoles**	Plusieurs points de la Modification du PLU contribuent à préserver les espaces agricoles et les activités qui y sont liées : démarche en faveur de la sobriété foncière, autorisation de construire des abris divers agricoles, extension de deux sites agricoles. Les espaces forestiers ne sont pas concernés par cette évolution du PLU, à l'exception d'une clarification de l'application de la règle de recul des constructions qui devra dorénavant se calculer par rapport aux limites du secteur NF.
Système vert	Le territoire communal figure dans le Système vert des Vosges Centrales.
Paysages et patrimoine architectural	
Paysages et patrimoines emblématiques : **Préserver et valoriser les paysages emblématiques et identitaires / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Mettre en valeur les entrées de ville**	Une orientation d'aménagement et de programmation contribue à la préservation des paysages et du patrimoine bâti.
EnR&R et ressources énergétiques	
Mobilisation du potentiel en EnR&R / Intégration des EnR&R	Le projet de reprise du PLU ne concerne pas cette thématique.
Risques, nuisances et préservation de la ressource en eaux	
Prévention des risques naturels : **Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement**	Le territoire communal n'est pas concerné par ce risque.
Prévention des risques naturels : **Prendre en compte les risques sismiques et de glissements de terrain**	Ces risques sont mentionnés dans le dossier, sans interactions avec l'objet de la Modification du PLU.
Prévention des risques technologiques et industriels :	
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Réduire les risques de pollution direct et indirect des sites et sols pollués sur l'environnement pour la sécurité des habitants**	Il n'existe pas de sites et de sols pollués sur le territoire. Néanmoins la présence des anciens sites industriels est mentionnée dans le dossier.
Prévention des nuisances et risques pour la santé humaine : **Mieux protéger les habitants contre le bruit / Réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air / Réduire la pollution lumineuse liée à l'éclairage public**	La Modification du PLU ne créera pas de nuisances et de risques pour la santé humaine.
Préservation de la ressource en eau : **Protéger les ressources en eau et garantir un approvisionnement durable en eau potable / Prévoir un développement en lien avec les capacités de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales**	La Modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau puisque le projet consiste essentiellement à réduire les espaces constructibles immédiatement.

2.- La compatibilité des projets avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

La commune d'Hadol est couverte par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse avec lequel la Modification du PLU doit être compatible. Le nouveau SDAGE a été adopté par la préfète de Région le 18 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux pour la période 2022-2027.

La Modification du PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse car le projet de la Modification du PLU :

- défend une démarche de sobriété foncière, de renouvellement urbain et de reprise de la vacance, ce qui va limiter les tensions sur la ressource en eau.
- complète la réglementation du stationnement en imposant dans toutes les zones du PLU – à l'exception de la zone UJ et de la zone à urbaniser 2AU - que les places créées en extérieur doivent être aménagées avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,…).
- s'assure que le développement des deux sites agricoles à La Draille et à Senade ne conduira pas à la disparition de zones humides.

3.-
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

Le projet de la Modification du PLU consiste notamment à défendre une démarche en faveur de la sobriété foncière, ce qui aura une **incidence positive en matière de consommation sur les espaces** puisque 3.32 ha sont reclassés soit en zone à urbaniser sur le long terme « bloquée », soit en zone naturelle dans le but de préserver la vocation agricole ou naturelle actuelle de ces espaces.
En outre, les secteurs de faible densité ou composés par un habitat isolé (pour une surface de 73.15 ha) présent au cœur des espaces agricoles et naturels sont également concernés par cette procédure pour que ces espaces conservent leur configuration urbaine lâche, leur caractère naturel et agricole par le biais de l'interdiction de l'édification de nouvelles constructions principales. Néanmoins, les constructions déjà existantes auront la possibilité d'évoluer (extensions et constructions d'annexes).

En outre, le projet revoit le tracé du secteur agricoles constructible AC autour deux sites d'exploitation agricole pour leur permettre d'évoluer et pour répondre à des projets sur le court terme, et qui entrainera une consommation potentielle de 6.38 ha. **Ces projets auront une incidence considérée comme faible en matière de consommation sur les espaces au vu de la surface considérée** : 0.3% de la surface de la zone agricole définie dans le PLU modifié, 0.3% des espaces agricoles déclarés à la PAC sur le territoire, 0.1% de la surface du ban communal.

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

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

Les projets n'auront pas d'incidences sur la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale car l'évolution du PLU consiste essentiellement à conserver le caractère naturel et agricole du territoire et à répondre favorablement à la demande de développement de deux sites d'exploitation agricole. Ces derniers n'intersectent pas avec des corridors écologiques identifiés par l'ancien schéma régional de cohérence écologique de Lorraine auquel se substitue dorénavant le SRADDET Grand Est. En revanche, ils sont concernés par le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny » qui couvre l'ensemble du ban communal. Au

vu de la surface des projets agricoles (0.004% du périmètre de la ZNIEFF), il est peut-être retenu que ceux-ci seront sans incidences sur ce périmètre.

Par conséquent, la Modification du PLU n'aura pas d'incidences l'environnement, la biodiversité locale et les paysages.

b. Les incidences sur la ressource en eau

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'une zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du bassin Rhin Meuse. Le territoire n'est pas non plus soumis à un risque lié aux inondations.
Les sites de développement agricole ne sont pas longés, ni traversés par un cours d'eau. Ils sont également éloignés des périmètres des zones humides recensées dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvée le 03 septembre 2015.
Une règle est ajoutée pour que des dispositions soient prises concernant l'infiltration des eaux pour les aires de stationnement extérieur.

Par conséquent, la Modification du PLU n'aura pas d'incidences sur 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

Pour rappel, le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000. Les plus proches sont : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR4100228 « Confluence Moselle Moselotte », la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR4100245 « Gites à chiroptères autour d'Épinal ».
Le territoire est, en revanche, couvert en totalité par la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ».

Au vu de la nature des projets, et de la surface concernée pour le développement des deux sites agricoles, il peut être conclu que la Modification du PLU est sans incidences sur les sites Natura 2000 et sur la ZNIEFF de type II « Vôge et Bassigny ».

4.-
Evolution du document d'urbanisme suite à la reprise du PLU



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

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

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

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Absence de reprise du document.
Rappelons que le PADD s'organise sous la forme de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs :
Orientation 1 : Préserver un cadre naturel caractéristique de la Vôge :
- Limiter la consommation sur les espaces agricoles pour concourir au maintien des exploitations agricoles viables.
- Agir en faveur de la biodiversité locale.

Orientation 2 : Conforter la qualité du cadre de vie du territoire hadolais :
- Privilégier une démarche en faveur de la densification du bâti
- Préserver le patrimoine bâti au cœur des hameaux.
- Conforter le dynamisme des différents hameaux
- Conforter les liaisons douces au cœur du territoire

Orientation 3 : Orienter le territoire hadolais vers une évolution urbaine respectueuse de l'environnement :
- Promouvoir une diversité dans les formes d'habitat.
- Encourager la mixité sociale dans les zones urbaines.
- Encourager le recours aux énergies renouvelables

* Le règlement écrit est repris pour :
- ✘ compléter le chapitre des dispositions générales par de nouveaux articles traitant du recul aux limites au secteur NF, aux crêtes des berges des cours d'eau et aux bâtiments agricoles entrainant la création d'un nouveau site agricole. Ces différents points sont donc supprimés des règlements des différentes zones du PLU.
- ✘ compléter le chapitre des dispositions générales par nouvel article pour soumettre les travaux de démolition à demande d'autorisation.
- ✘ Chaque entête de zone est complétée pour préciser que l'instruction doit se référer à l'OAP patrimoniale.
- ✘ supprimer la surface d'emprise au sol (article 9) des annexes dans les zones urbaines UA, UJ et 1AU.

- compléter les articles 11 des zones UA, AU, A et N pour créer une règle dérogatoire pour les toitures des pergolas.
- compléter les articles 11 des zones UA, 1AU, A et N concernant la réglementation des toitures.
- compléter les articles 11 des zones UA, UE, UY, 1AU, A et N concernant l'aspect extérieur des constructions.
- créer un nouveau règlement de zone 2AU « bloquée ».
- refondre les règlements des zones agricole et naturelle suite à la suppression des secteurs AH et NH.
- compléter les règlements des zones agricoles et naturelles pour autoriser la construction d'abris divers agricoles.
- L'article 12 de toutes les zones du PLU – à l'exception de la zone UJ et 2AU - pour imposer que les places de stationnement en extérieur soient aménagées sur plus de 50% de leur surface par des matériaux perméables aux eaux de pluie.

* Le document de zonage est repris pour :

- reclasser une partie de la zone urbaine UA en zone 2AU bloquée. Il est précisé dans le cartouche du zonage que cette zone est bloquée dans le PLU.
- Reclasser certaines zones urbaines UA, UJ et UY en zone naturelle N.
- supprimer les secteurs NH et AH qui sont respectivement reclassés en zone N et A.
- revoir le tracé des secteurs agricoles constructibles pour offrir plus de souplesse autour de certains sites d'exploitation agricole.
- reclasser une zone UY en zone UA pour adapter le tracé aux nouvelles destinations de bâtiments.
- Revoir le tracé des zones humides à Géroménil.
- Ajouter un emplacement réservé n°13.

zones	surfaces (ha) avant la modification du PLU	surfaces (ha) après la modification du PLU	évolution (%)
UA	172,11	128,95	-25,08
UE	12,56	12,56	0,00
UJ	1,18	1	-15,25
UY	15,48	13,49	-12,86
1AU	2,1	2,1	0,00
2AU	0	1,53	
A	1672,95	1668,28	-0,28
AC	117,35	123,73	5,44
AH	0,13	0	-100,00
N	494,26	568,46	15,01
NC	13,98	13,98	0,00
NE	0,46	0,46	0,00
NF	2071,83	2071,83	0,00
NH	31,96	0	-100,00
NL	5,08	5,08	0,00
NLp	1,25	1,25	0
NP	301,83	301,83	0

évolution des surfaces suite à la reprise du PLU

* L'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale.

* Les annexes au PLU :

- La carte et la liste des servitudes d'utilité publique à jour est jointe au dossier.
- L'étude de recensement des zones humides.
- L'annexe emplacements réservés.
- Le plan de l'OAP patrimoniale.

2.- La mise à jour des pièces du PLU

a. le document de zonage

Les pages 70 à 82 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.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE / SECTION 2.4 : LES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 6 : recul par rapport aux limites du secteur NF

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites du secteur NF.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 : recul par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 : recul aux bâtiments agricoles entrainant la création d'un nouveau site agricole

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

ARTICLE 9 : permis de démolir

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise par le Conseil Municipal.

Chaque entête de zone est complété par la mention suivante :

L'instruction doit de se référer au document « Orientation d'Aménagement et de programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UA9 : emprise au sol

~~Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les annexes non habitées des constructions (de type abri, garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~

Article non réglementé

ARTICLE UA11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

~~Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.~~

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2. Toitures et volumes :

~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40 ; et des bâtiments agricoles où la pente doit être de 15° minimum.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~

- ~~en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~
- ~~pour les appentis, pergolas, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE UA12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UE11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur général des constructions :
Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2. Toitures et volumes : Pas de prescriptions.

11.3. Clôtures : Pas de prescriptions.

11.4. cas particuliers :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE12 : stationnement

12.1. Généralités :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UJ7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :
Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.2. Retrait par rapport au cours d'eau :~~
~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~
- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.3. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~
~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~
- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UJ9 : emprise au sol

~~Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Les annexes non habitées des constructions (de type abri, garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~

Article non réglementé

ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne

pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UY11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur général des constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2. Toitures et volumes : pas de prescriptions.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

11.4. Cas particuliers :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

7.2. Cas particuliers :

- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

~~Les annexes peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m².~~

Article non réglementé

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

~~Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.~~

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2. Toitures et volumes :

~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~

- ~~en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~
- ~~pour les appentis, pergolas, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE 1AU12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

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

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 - occupations et utilisation du sol interdites

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

ARTICLE 2AU2 - occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

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

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 - accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 - desserte par les réseaux

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 - caractéristiques des terrains

Article non réglementé

ARTICLE 2AU6 -implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ARTICLE 2AU7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

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

ARTICLE 2AU8 -implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 -emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 -hauteur des constructions

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 - aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 - stationnement

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 - espaces libres et espaces verts

Article non réglementé

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 – coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

ARTICLE AU16 : réseaux et communications électroniques

Article non réglementé

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Seules sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur A :

Sont admises :

- Les clôtures,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être

imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.3. **Les dispositions particulières applicables dans le secteur AC :**

Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations, les installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes des constructions dont les activités sont admises dans la zone.
- La construction à usage d'habitation et une seule annexe à condition qu'elle soit située entre 50 et 100 m des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. Celle-ci est destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation et sous réserve que la présence de personnes soit nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance.
- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires et liés à l'exploitation agricole.

~~2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :~~

~~Sont admises :~~

- ~~Les clôtures,~~
- ~~Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,~~
- ~~Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.~~
- ~~Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.~~
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

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

6.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. **Les dispositions particulières applicables au secteur AC :**

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

~~6.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

- ~~Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

6.4. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

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

7.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3. **Les dispositions particulières applicables au secteur AC :**

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

~~7.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

~~Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

~~7.4. Retrait par rapport au cours d'eau :~~
~~Les dispositions générales applicables au secteur A, à l'exception du secteur AH :~~
~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 35 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~
~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~
~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport aux cours d'eau.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.5. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées~~
~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~
~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

7.4. **Cas particuliers :**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Article réglementé~~

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci. Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

9.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- Les extensions des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

9.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

Pas de Prescriptions.

~~9.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

- ~~Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU.~~
- ~~Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Généralités :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles de hauteur maximale des constructions.

10.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 4,5 m

à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminées...) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre

10.4. **Les dispositions particulières applicables au secteur AC :**

- Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m à l'égout de toiture, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- aux ouvrages techniques (silos, ouvrage technique, aérogénérateur…) et aux cheminées liés au projet de construction qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11
- aux reconstructions à l'identique après sinistre
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

~~10.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

- ~~La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.~~
- ~~La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux ouvrages techniques (cheminées...) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.~~
- ~~aux reconstructions à l'identique après sinistre~~

ARTICLE A11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes des habitations ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2 Toitures :

Pas de prescriptions pour les bâtiments à vocation agricole.

Concernant les habitations en AC et en ~~AH~~ A :

~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40 .~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~

- ~~en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~
- ~~pour les appentis, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent présenter des dispositions pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

11.3 Clôtures :

Les clôtures non liées à un usage agricole doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.
Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables dans les secteurs ~~N,~~ NF et NP
Seules sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :
Sont admises :

- **Les clôtures,**
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,**
- **Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être**

imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur NC :

Sont admises :

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité d'extraction des gisements,
- Les équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements,
- Le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation.

2.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur NE :

Sont admises uniquement les activités et les installations liées à l'exploitation et au contrôle du point d'eau.

2.5. Les dispositions particulières applicables au secteur NL :

Sont admises les aires pour campingcaristes, ouvertes au public avec leurs équipements associés.

2.6. Les dispositions particulières applicables au secteur NLp :

Sont admises :

- Les constructions, les extensions et les installations liées à la vocation professionnelle de pisciculture, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités,
- Les constructions et les installations destinées à accueillir du public dans le cadre de l'activité piscicole
- Les installations et les constructions destinées à l'accueil de groupes dans le cadre de l'activité piscicole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les exhaussements et affouillements, en lien direct avec la vocation du secteur, à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.
- Les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH~~
~~Pas de prescriptions~~

6.1. Les dispositions particulières applicables au secteur ~~NH~~ N :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées suivant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante

- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

~~7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH :~~
~~Pas de prescriptions~~

7.1. **Les dispositions particulières applicables dans le secteur** ~~NH~~ N :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau, à l'exception des secteurs NE et NLp :~~
~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~
~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées, à l'exception des secteurs NC, NF et NLp :~~
~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~
~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Article réglementé~~
Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci. Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE N9 : emprise au sol

~~9.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH : Pas de prescriptions~~

9.1. **Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :**

- ~~Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU.~~
- ~~Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~
- Les extensions des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Généralités :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~10.2. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH : Pas de prescriptions~~

10.2. **Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :**

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminées…) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre

ARTICLE N11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Les constructions nouvelles

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes des habitations ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses~~. des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).
~~Le bardage bois doit être privilégié dans la construction et dans la rénovation des annexes.~~

11.3 Toitures :

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent présenter des dispositions pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

11.4 **clôtures :**

Les clôtures non liées à un usage agricole doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,...).

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

13.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N et à tous ses secteurs :

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Légende du document de zonage en vigueur

Pour une meilleure lisibilité des extraits de zonage, les prescriptions ne sont pas reportées dans les pages suivantes.

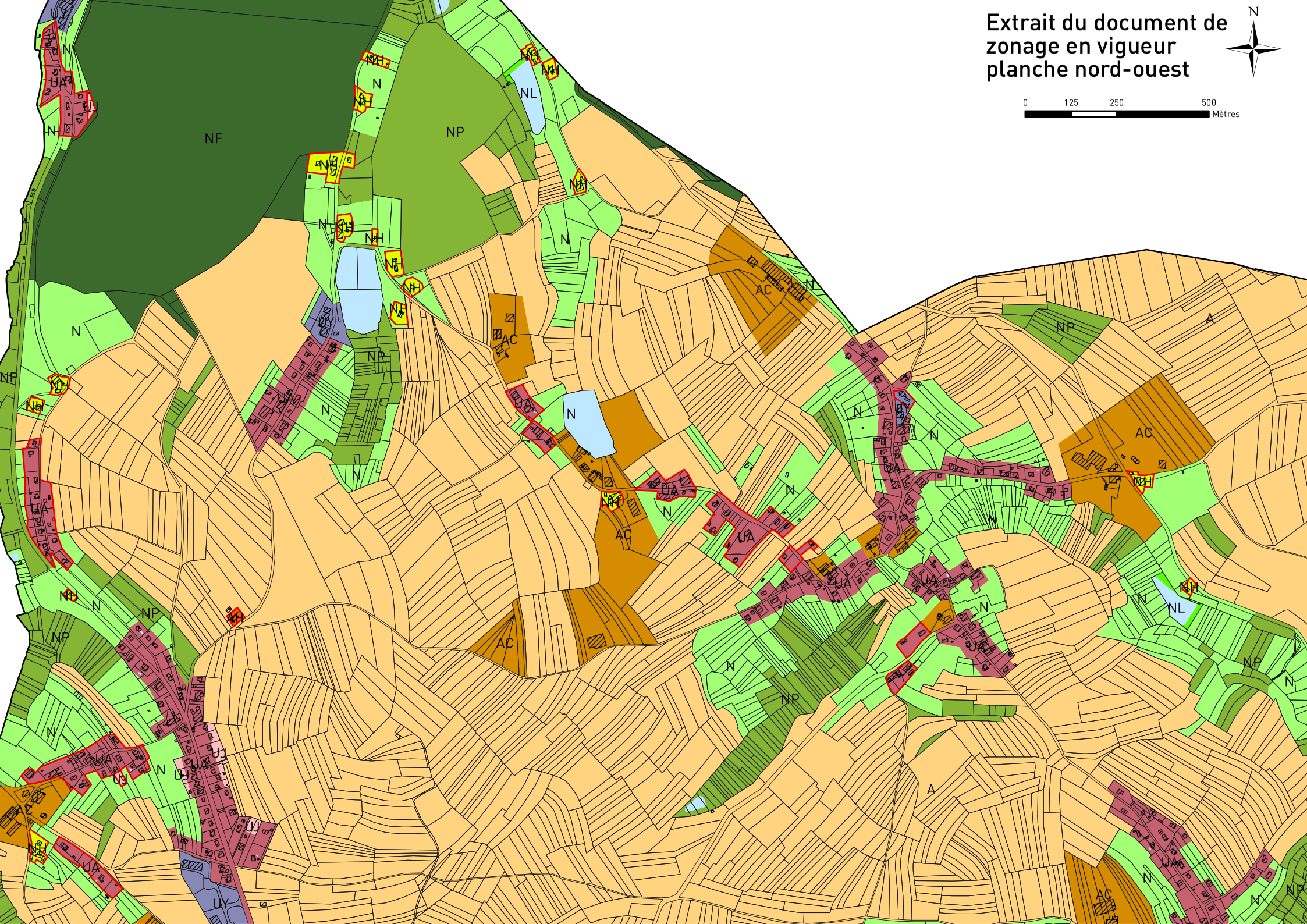
- secteurs de la Modification du PLU
- UA - zone urbaine - habitat
- UE - zone urbaine - équipements
- UJ - zone urbaine - annexes
- UY - zone urbaine - activités économiques
- AU - zone à urbaniser
- A - zone agricole
- AC - zone agricole constructible
- AH - zone agricole habitée
- N - zone naturelle
- NC - zone naturelle de carrière
- NE - zone naturelle de captage
- NF - zone naturelle et forestière
- NH - zone naturelle habitée
- NL - zone naturelle de loisirs
- NLp - zone naturelle de loisirs-pisciculture
- NP - zone naturelle protégée

Légende du document de zonage intégrant la Modification du PLU

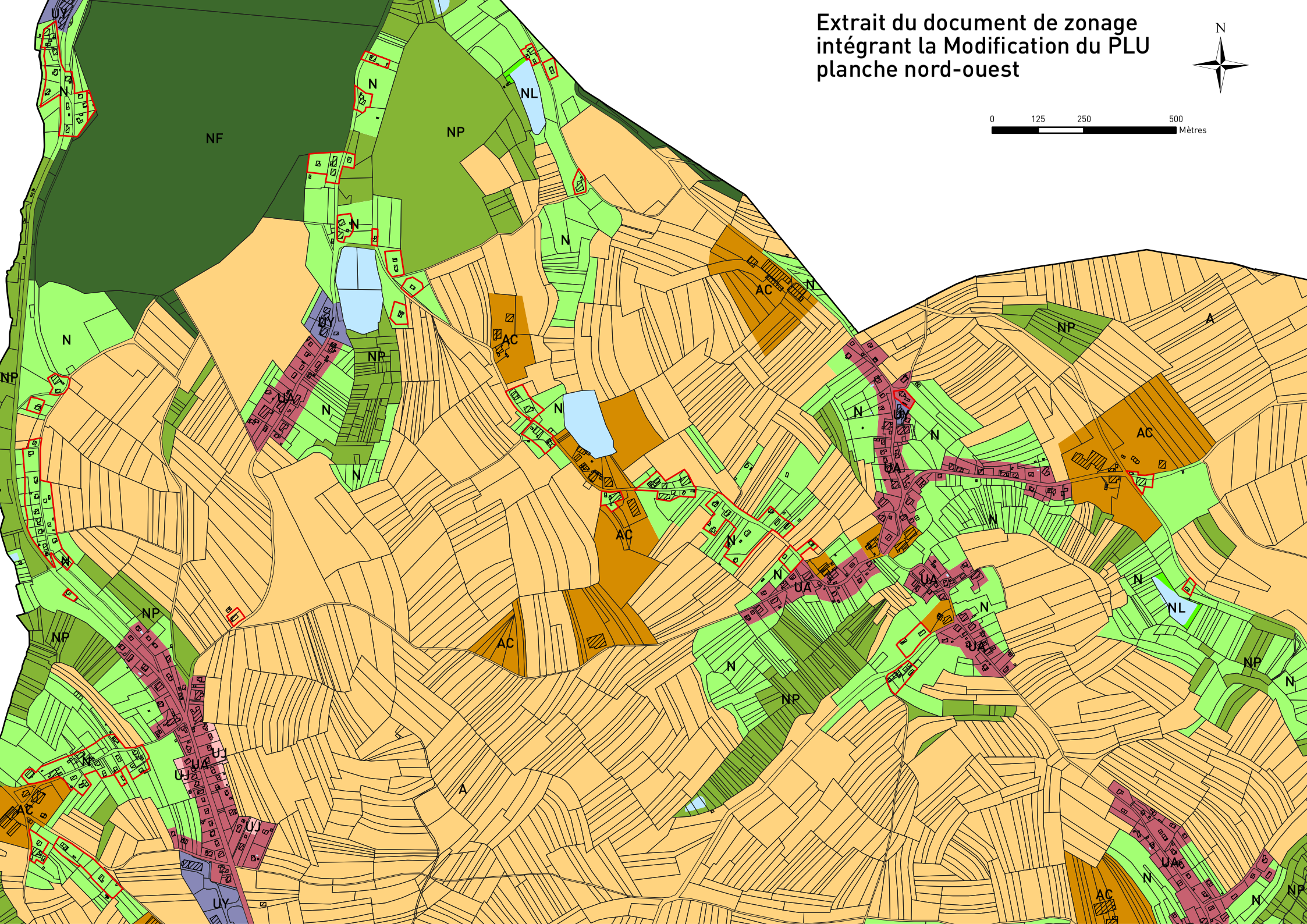
Pour une meilleure lisibilité des extraits de zonage, les prescriptions ne sont pas reportées dans les pages suivantes.

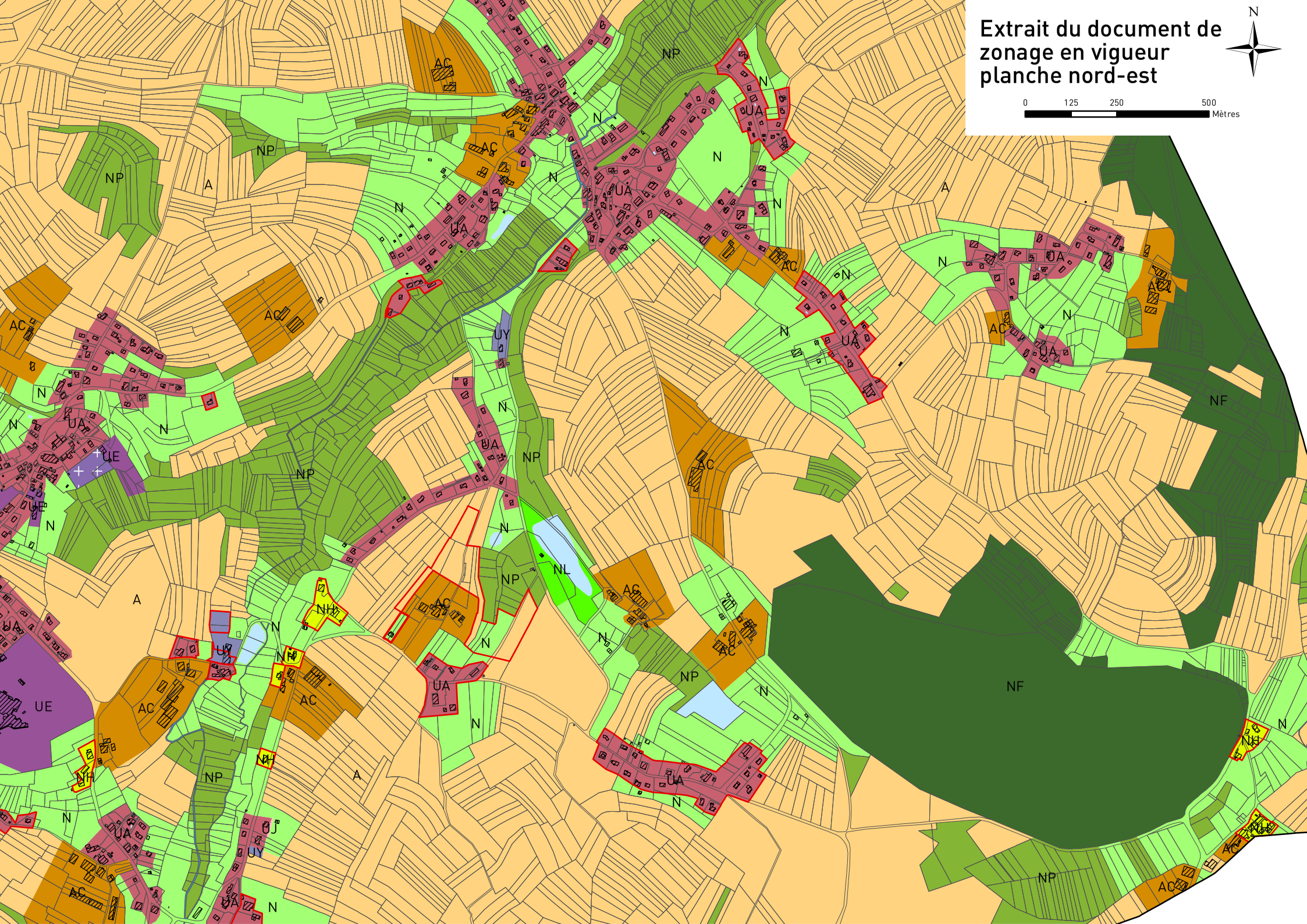
- secteurs de la Modification du PLU
- l'OAP patrimoniale couvre tout le territoire communal / Pour tout projet, se référer au plan de l'OAP patrimoniale en annexe du PLU
- UA - zone urbaine - habitat
- UE - zone urbaine - équipements
- UJ - zone urbaine - annexes
- UY - zone urbaine - activités économiques
- AU - zone à urbaniser
- 2AU - zone à urbaniser "bloquée"
- A - zone agricole
- AC - zone agricole constructible
- N - zone naturelle
- NC - zone naturelle de carrière
- NE - zone naturelle de captage
- NF - zone naturelle et forestière
- NL - zone naturelle de loisirs
- NLp - zone naturelle de loisirs-pisciculture
- NP - zone naturelle protégée

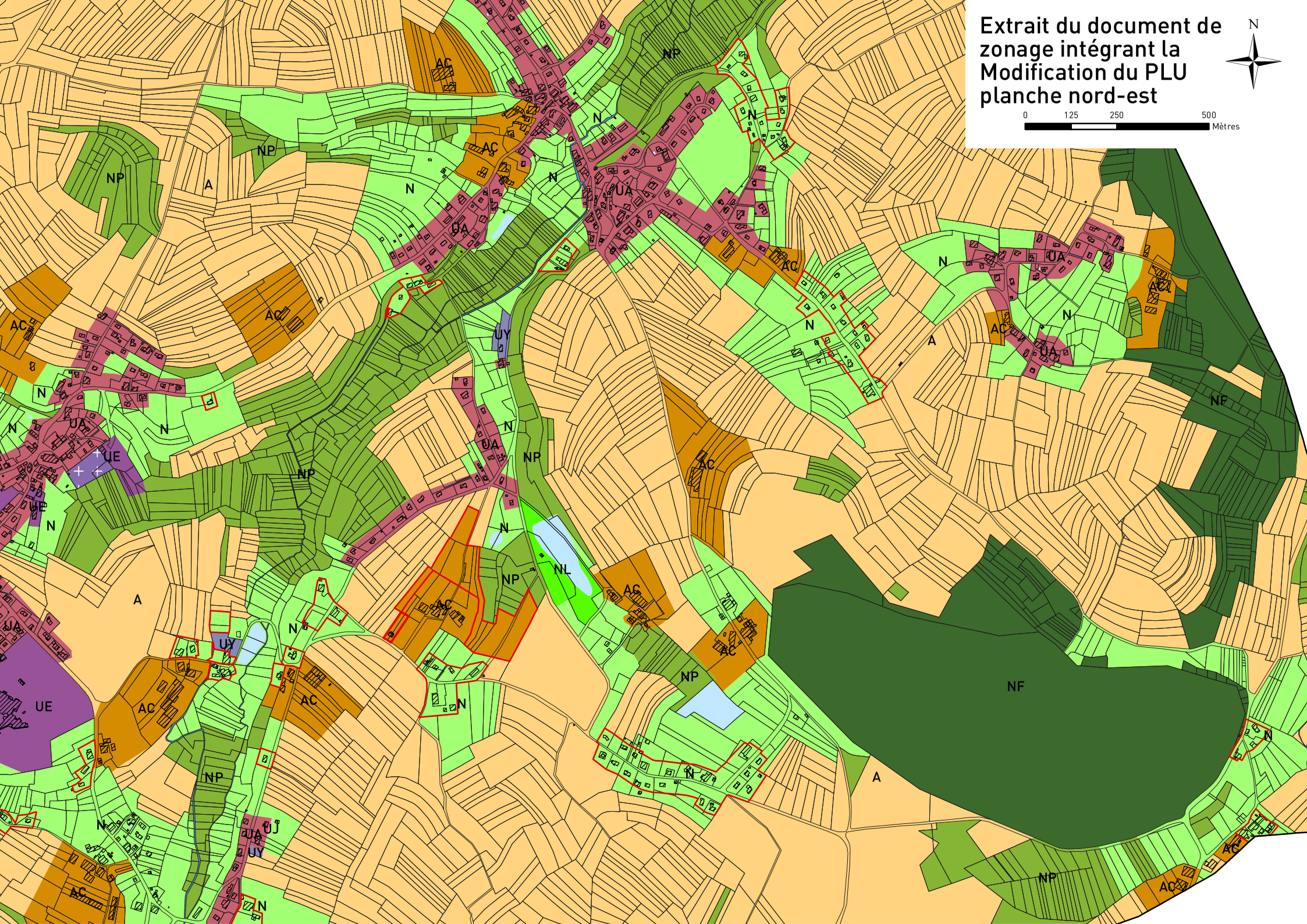
Extrait du document de zonage en vigueur planche nord-ouest



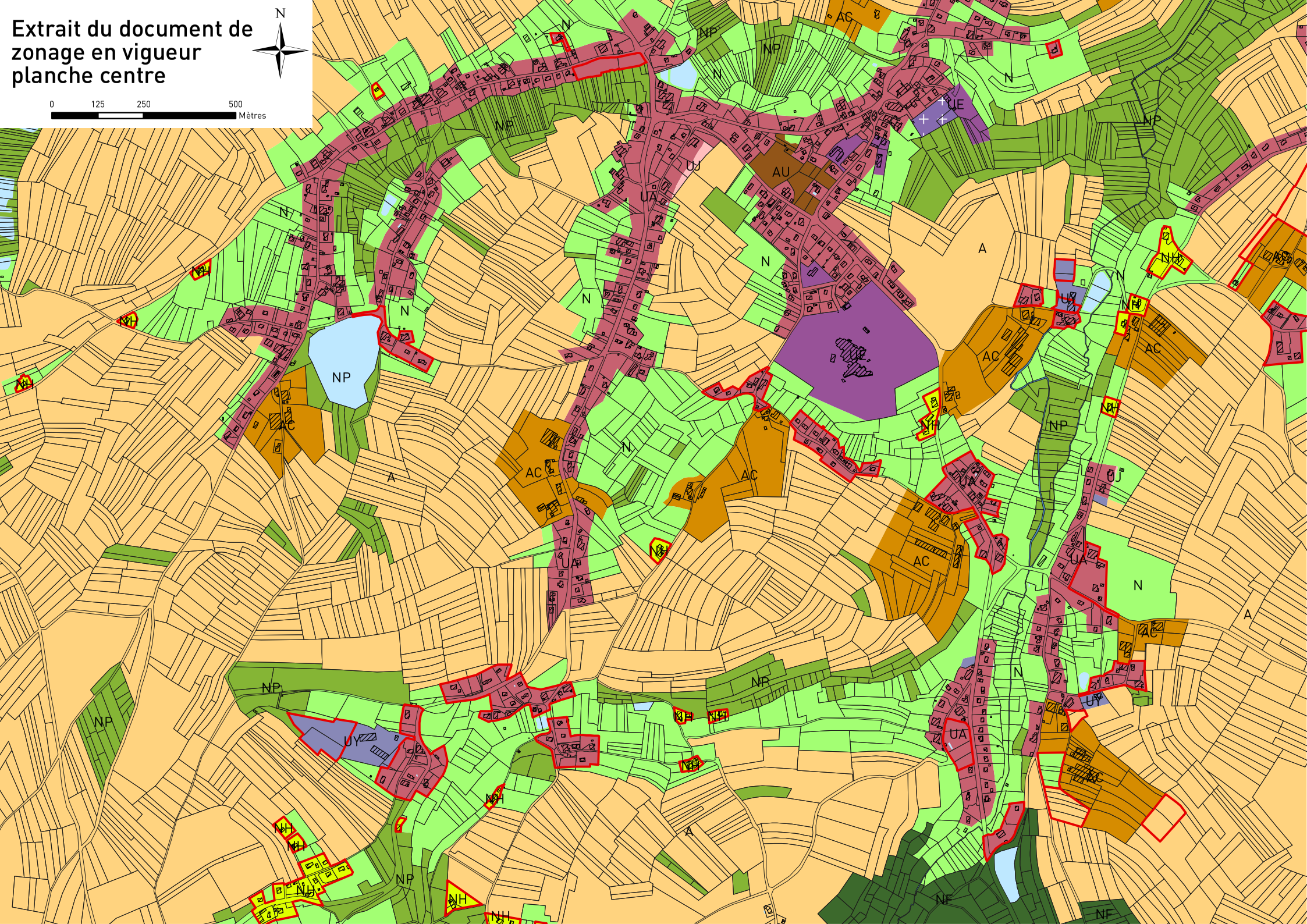
Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche nord-ouest




Extrait du document de zonage en vigueur planche nord-est
N
0
125
250
500
Mètres
UA
UE
UH
UJ
UY
A
N
NP
NF
NL
AC
NH


Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche nord-est
N
0
125
250
500
Mètres
UA
UE
UJ
UY
A
N
NP
NF
NL
AC

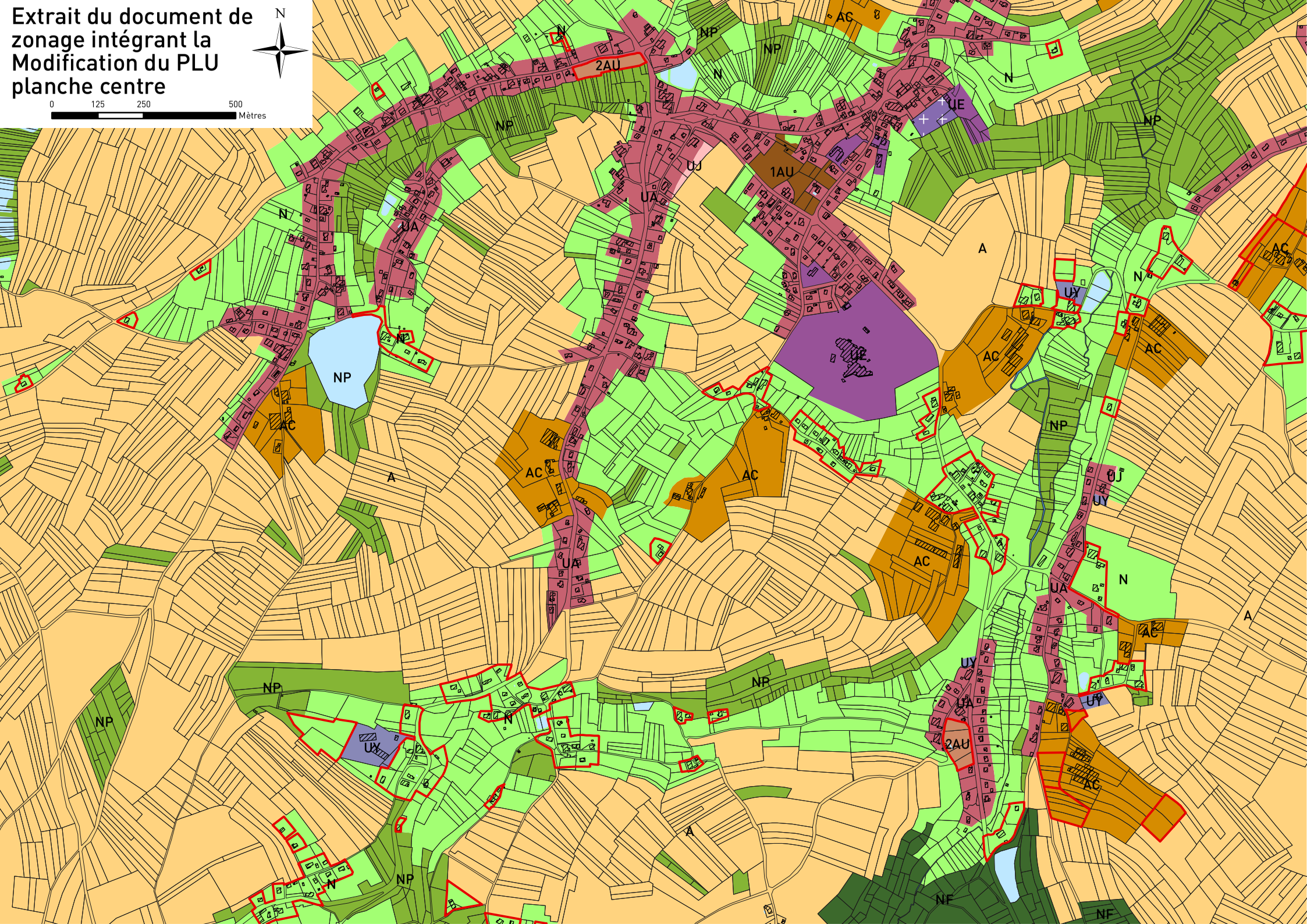
Extrait du document de zonage en vigueur planche centre



Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche centre

N

0 125 250 500 Mètres





Extrait du document de zonage en vigueur planche sud-ouest

N

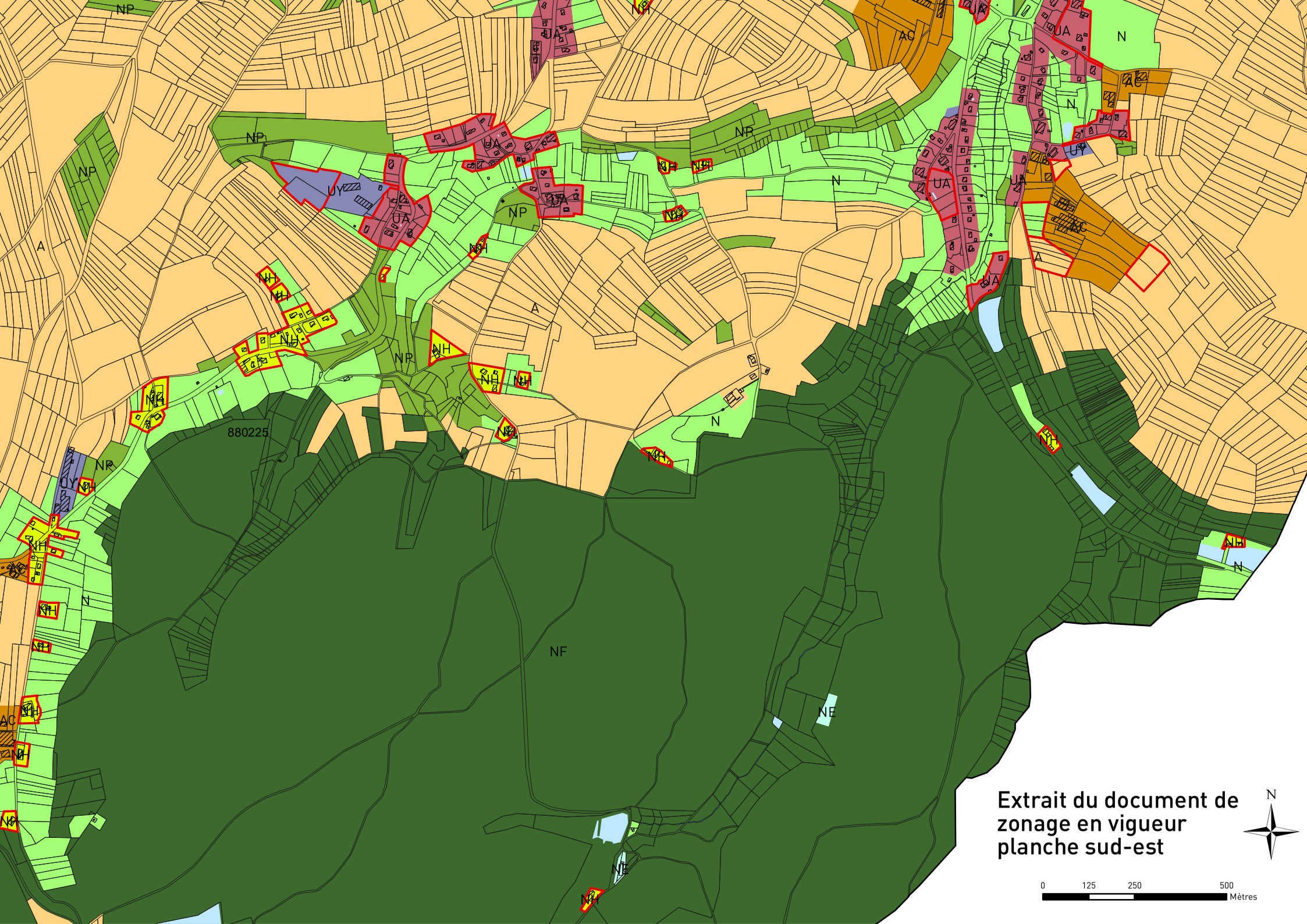
0 125 250 500 Mètres

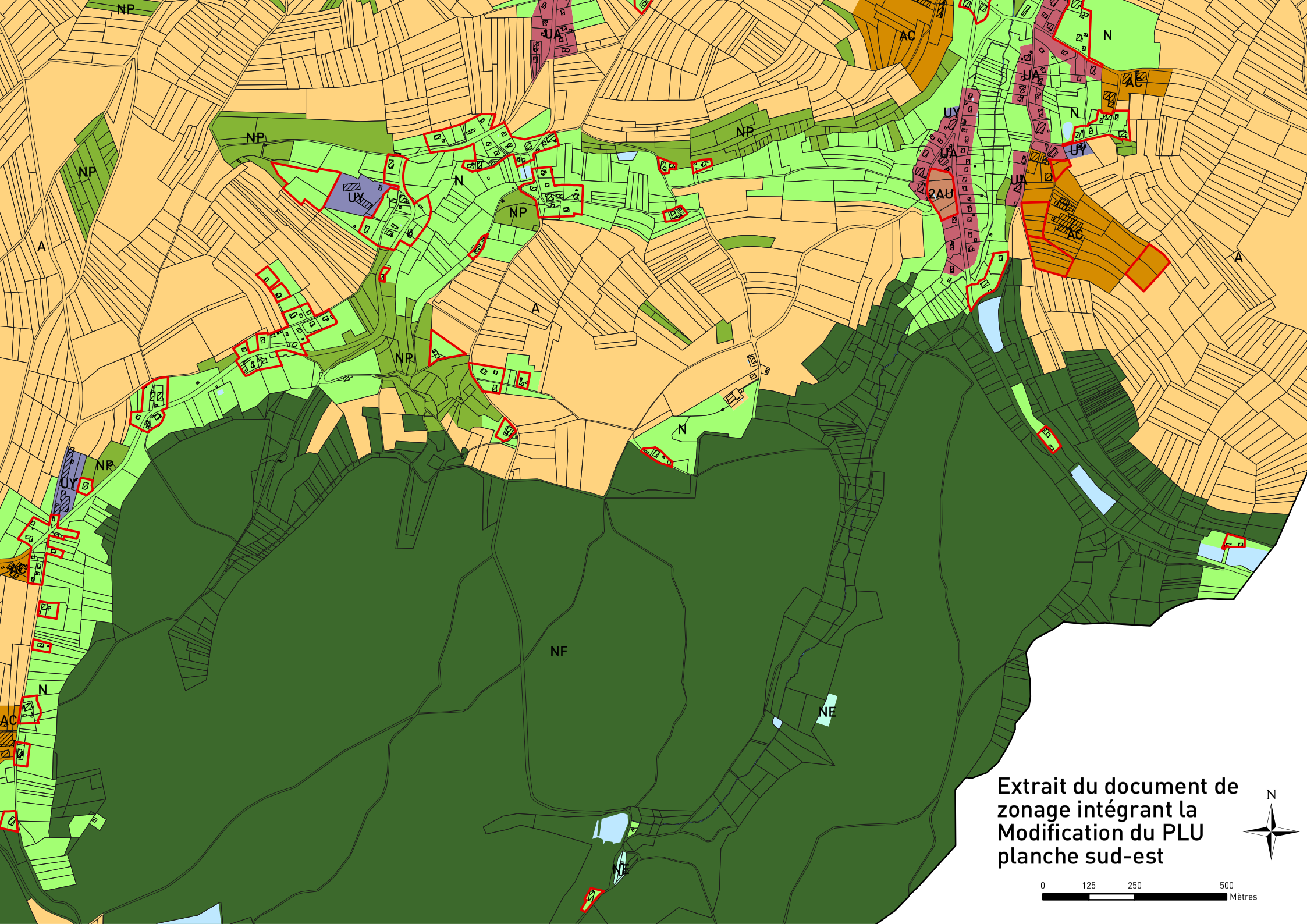


Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche sud-ouest

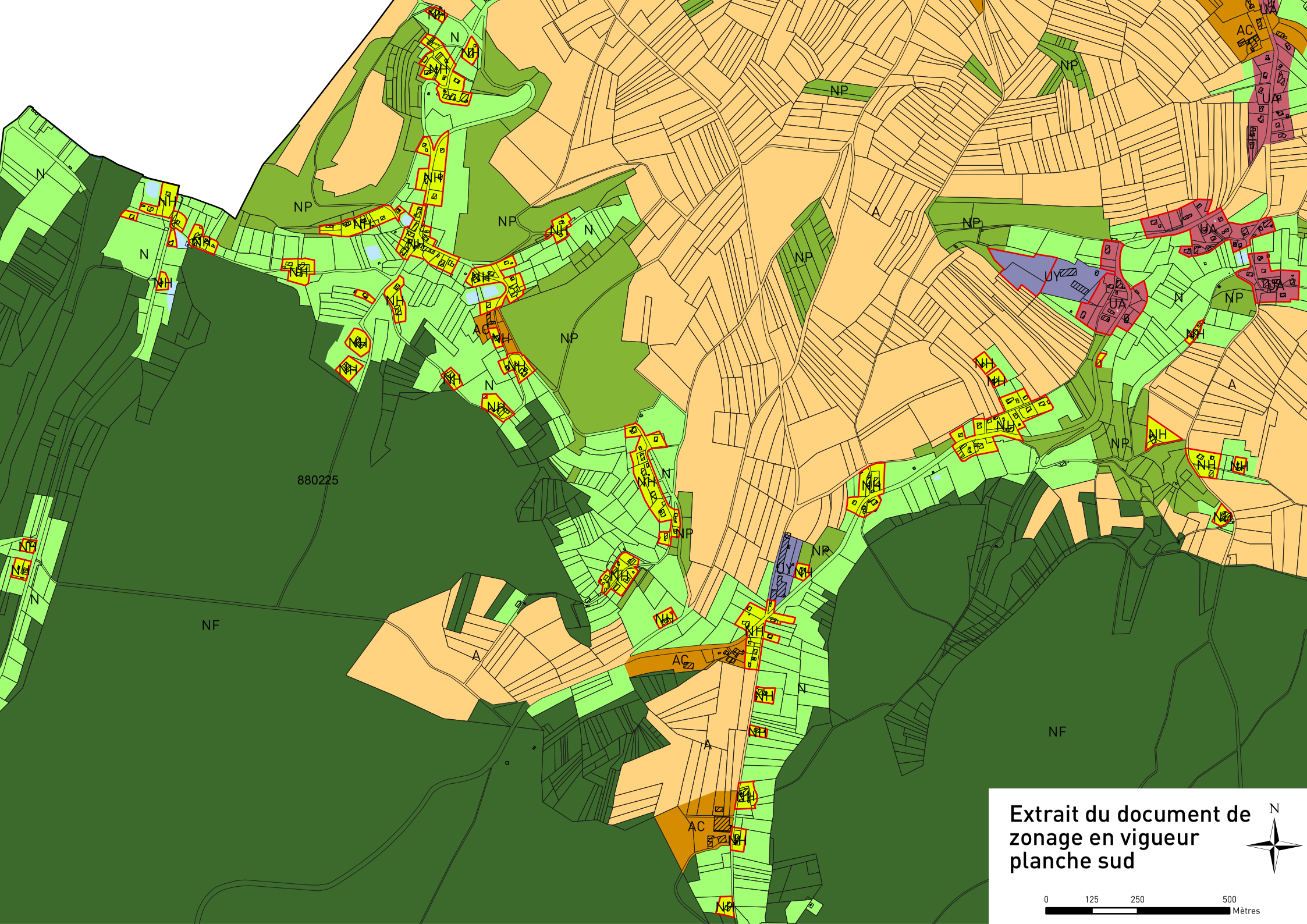
N

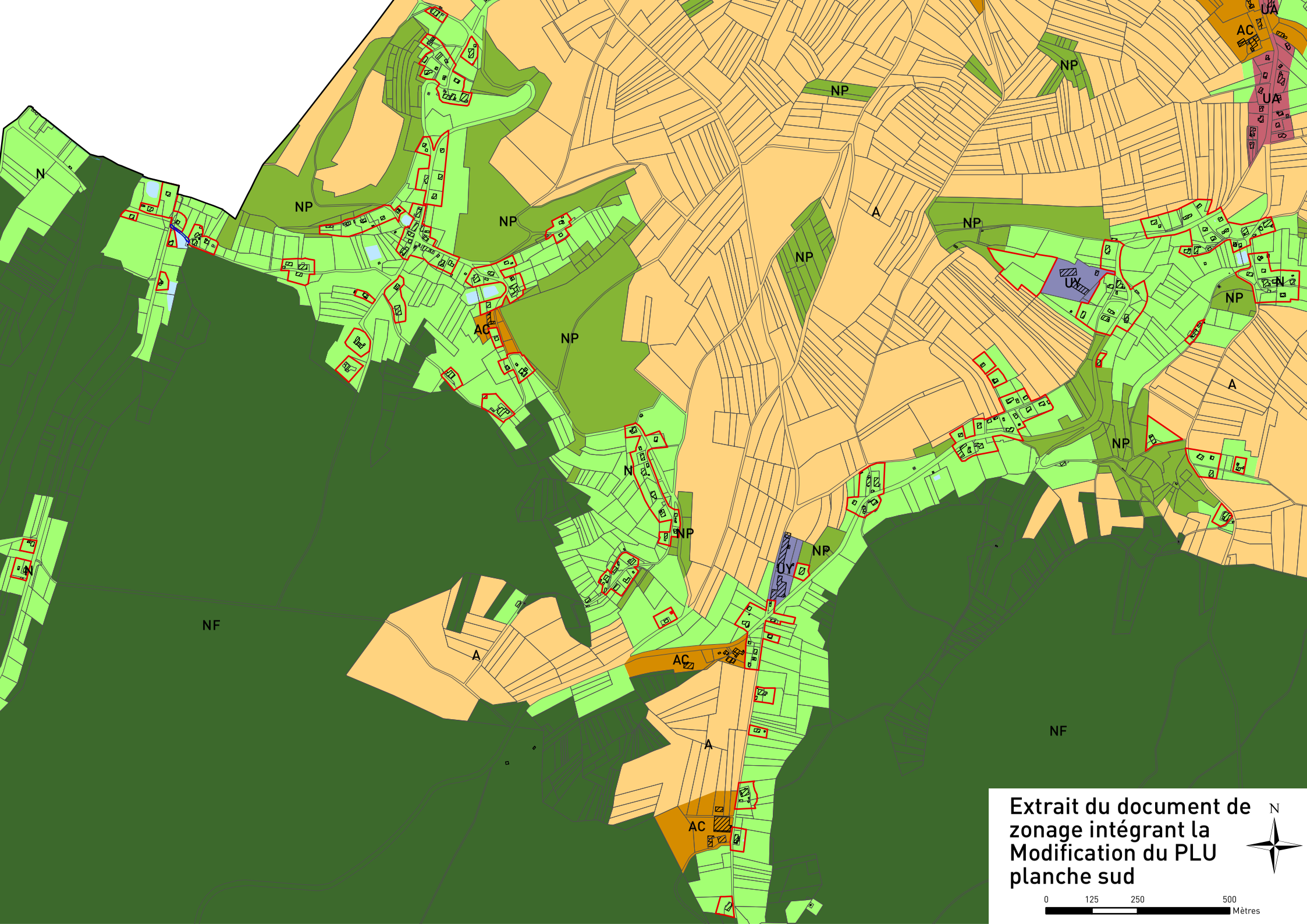
0 125 250 500 Mètres


Extrait du document de zonage en vigueur planche sud-est
N
0
125
250
500
Mètres



Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche sud-est

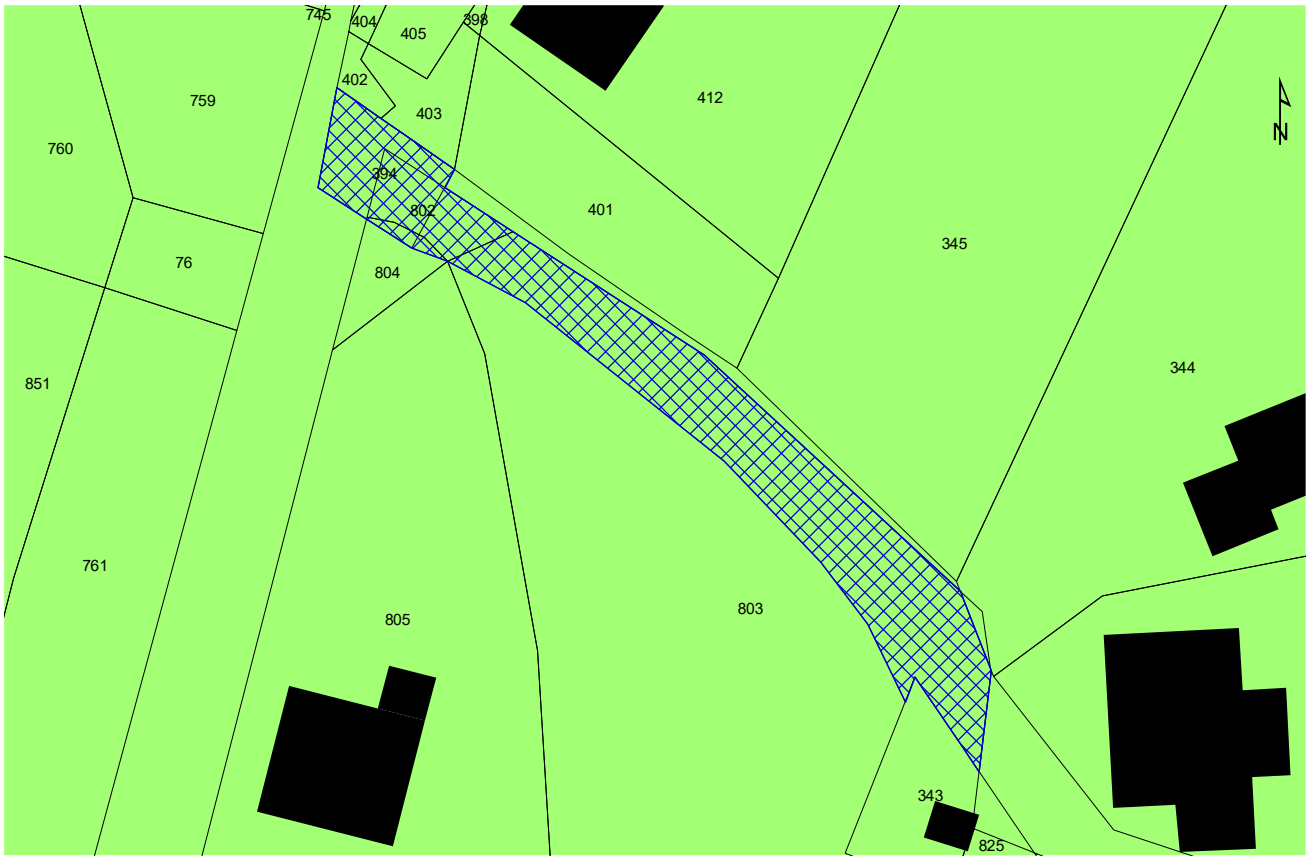

Extrait du document de zonage en vigueur planche sud
N
0
125
250
500
Mètres
880225
NF
NP
N
A
AC
NH
UA
UY


UA
AC
NP
NP
UA
N
NP
NP
A
NP
NP
UY
N
NP
AC
NP
A
N
NP
NP
UY
NP
N
NF
A
AC
A
NF
AC
Extrait du document de zonage intégrant la Modification du PLU planche sud
N
0
125
250
500
Mètres

emplacement réservé 13

acquisition d'emprise

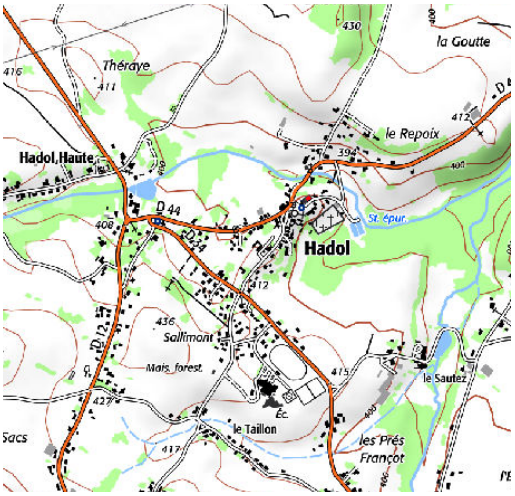
Affectation de l'emplacement	acquisition d'une voie privée (route des Fougerets)
Bénéficiaire	commune de Hadol
Parcelles impactées	AB394, F802, 803, 804
Surfaces (en m²)	379



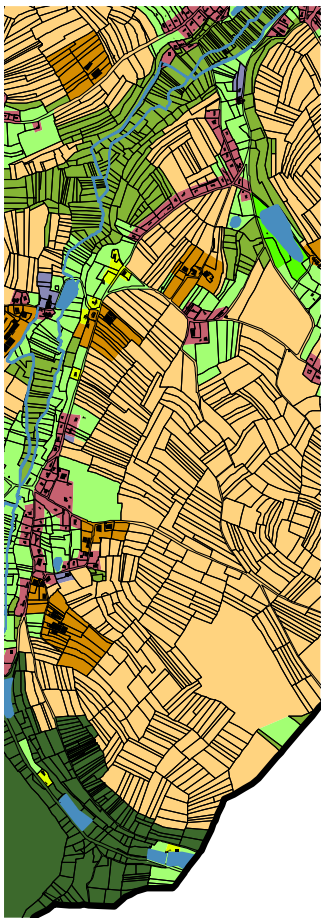
Bureau d'études éolis
Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

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









NOTICE EXPLICATIVE

/ Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de HADOL (88)

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

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