



Département des Vosges

Notice de présentation de la modification simplifiée n°4 du PLU

Commune de Vittel

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE :

SIGNATURE DU MAIRE :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	5
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme	5
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme.....	6
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme	6
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme.....	6
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme	6
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	7
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	8
2.1.Présentation générale du territoire	8
2.2.Cadre juridique	9
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	10
3.1.Situation du document urbanisme.....	10
3.2.L'objet de la modification simplifiée du PLU	10
3.3.Eléments du PLU à modifier	10
4. POINT DE MODIFICATION N°1 – CREATION GRAPHIQUE DU STECAL AT1.....	11
4.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1	11
4.2.REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL.....	13
4.3.REGLEMENT GRAPHIQUE PROPOSE.....	13
5. POINT DE MODIFICATION N°2 – ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LE NOUVEAU SOUS-SECTEUR AT1	15
5.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2	15
5.2.REGLEMENT ECRIT PROPOSE.....	16
6. POINT DE MODIFICATION N°3 – ADAPTATION REGLEMENTAIRE DES ARTICLES 11 DES SECTEURS UA, UB, UL, UY et 1AU.....	21
6.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3.....	21
6.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	22
6.3.REGLEMENT ECRIT PROPOSE	22

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée. Pour cette procédure il est précisé notamment que c'est le Maire qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté. En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou **du maire qui établit le projet de modification.**

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, **par l'organe délibérant de l'établissement public compétent**, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou **le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée**. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Vittel est située dans le département des Vosges en région Grand-Est. Il s'agit d'une commune de taille moyenne présentant une population qui s'élevait à 4793 habitants en 2021 (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 2 400 hectares.

Les altitudes du ban communal varient entre 322 mètres et 457 mètres. Cette situation de relief vallonné explique la présence d'importants espaces agricoles sur le ban communal, ainsi que la présence d'espaces forestiers sur les parties les plus hautes.

La commune se caractérise par un réseau hydrographique qui traverse l'ensemble du territoire. L'enveloppe bâtie s'est développée autour du cours d'eau principal : le Petit Vair qui s'écoule du Nord vers le Sud-Est. Toute la commune appartient au bassin versant du Madon.

Dans un rayon de 5 km, Vittel voit émerger trois sources minérales totalement différentes. Consciente de la chance que représentent son sous-sol et son domaine de 600 hectares de verdure, elle s'est toujours attachée à préserver son environnement et sa biodiversité alors que son développement s'est articulé autour de l'opportunité du thermalisme.

La commune est située dans l'entité géographique et paysagère de la plaine vosgienne. L'atlas des paysages départemental précise que la commune se situe sur deux unités paysagères que sont le Haut Plateau et les vallons sous Mirecourt. Vittel appartient aussi plus globalement aux paysages lorrains des grands plateaux calcaires sur l'axe VITTEL-EPINAL.

Le tissu urbain est très concentré puisqu'à part l'hippodrome et le golf au Nord de l'enveloppe bâtie ainsi que quelques habitations et quelques fermes, l'ensemble de l'espace bâti est d'un seul tenant.

Le bourg s'est développé au centre du territoire communal, au carrefour des routes départementales n°68 et 229. Il concentre les équipements publics (mairie, école, église). L'habitat ancien est groupé le long des rues, notamment autour de la RD229.

La commune est assez aérée en périphérie Sud, Est et Nord, au niveau des secteurs d'extension et du fait de la présence d'espaces agricoles et forestiers, alors qu'elle est plus dense dans le centre ancien et le long de la rue principale, notamment du fait de l'alignement du bâti et des implantations sur limites parcellaires. Le secteur d'extension Ouest, bien que moins dense que le centre ancien, donne une impression beaucoup plus urbaine avec la présence du Centre de Préparation Omnisport (CPO), du secteur d'activités ferroviaires et de bâtiments à la volumétrie plus importante. L'urbanisation s'est développée de façon plus linéaire au Sud de la commune.



L'espace bâti de Vittel au 13/06/2023 (source : www.geoportail.fr)

Les espaces verts et les jardins très présents en limite de bâti permettent d'insérer les différentes parties de l'espace bâti dans un écrin de verdure. Au sein de cet espace bâti, leur présence permet des coupures vertes entre les habitations très minérales et permet d'insérer les constructions dans l'environnement naturel. L'impression de présence naturelle est très prégnante.

Le réseau viaire est assez lisible, composé de plusieurs axes principaux et de voies secondaires de desserte locale. La voie principale traversant le centre (la RD 229) permet l'accès aux principaux services. La RD 165 permet de contourner le centre et constitue un axe de transit majeur. Elle rejoint notamment Bulgnéville à l'Ouest puis l'autoroute A 31 de Lorraine Bourgogne.

2.2. Cadre juridique

La commune de Vittel appartient au canton éponyme et à l'arrondissement de Neufchâteau.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027 et par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Nappe des Grès du Trias inférieur.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations du district Meuse est approuvé depuis le 30 novembre 2015.

Par ailleurs, le SRCE et le SRCAE de la région Lorraine avaient été pris en compte dans le PLU initialement approuvé en 2017.

Elle n'est pas concernée par un Plan de Déplacement Urbain (PDU), par un Plan Local de l'Habitat ou par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune fait partie de la communauté de communes Terre d'eau. Cette collectivité a été créée au 1^{er} janvier 2017. Elle est formée par fusion de la communauté de communes de Bulgnéville entre Xaintois et Bassigny et de la communauté de communes de Vittel-Contrexéville avec extension à la commune de Thuillières (issue de la communauté de communes du Pays de Saône et Madon). Elle est composée de 45 communes.

Dans le cadre d'une prochaine révision générale, le PLU de VITTEL devra être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé par arrêté préfectoral le 24 janvier 2020.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé initialement par délibération du conseil municipal le 4 mai 2017, le PLU a fait l'objet pour le moment de 3 procédures de modification simplifiée.

Ainsi, il s'agit de la 4^e modification dite simplifiée du PLU.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU doit permettre :

- ☐ de créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avec son règlement associé pour accompagner la réhabilitation d'un domaine à travers un développement touristique,
- ☐ d'adapter la règle sur les extensions des bâtiments principaux dans certains secteurs de la commune.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Les pièces suivantes du PLU sont à modifier :

- ☐ Le règlement graphique pour la création du STECAL.
- ☐ Le règlement écrit pour l'adaptation réglementaire du nouveau sous-secteur et pour l'adaptation des articles 11 de certains secteurs (problématique des extensions).

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – CREATION GRAPHIQUE DU STECAL AT1

4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

4.1.1. Volonté principale.

La zone A dite zone agricole du PLU de Vittel accueille aujourd'hui de nombreux bâtiments agricoles qui pour certains d'entre eux ne sont plus en activité. C'est le cas du domaine de Malmaison situé au Nord de la ville sur la route de Parey-sous-Montfort (RD17). Cette ancienne exploitation d'élevage (fin d'activité en 2006, puis de stockage de foin (fin d'activité en 2023), ne dispose pas de potentiels repreneurs pour l'activité agricole. Une nouvelle destination semble être une opportunité intéressante afin de conserver les bâtiments, véritables marqueurs patrimoniaux de la commune.



Photographie aérienne du domaine de Malmaison au 13/06/2023 (source : www.geoportail.fr)

Un projet jugé suffisamment avancé est en cours de finalisation et permettrait une réhabilitation adaptée du site. Il est en adéquation avec l'image de la ville puisqu'il s'agit d'un projet de développement touristique et que par ailleurs les élus avaient ciblé ce site au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de l'élaboration initiale du PLU (page 15 dernier point et page 16 au niveau de la synthèse cartographique au sein du PADD).

La zone A où est située le domaine en question ne permet pas de réhabiliter les lieux avec le règlement en place. Par ailleurs, les bâtiments n'ont pas été 'fléchés' comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme le permet potentiellement l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Dans tous les cas, un tel 'fléchage' n'offrirait pas toutes les opportunités réglementaires comme d'éventuelles extensions mesurées. Ainsi, les élus proposent, en accord total avec leur

PADD, un STECAL d'une superficie de 10863 m² au sein de la zone A nommé At1 pour faire échos aux STECAL déjà présents dans la zone N et nommés de Nt1 à Nt4 en cohérence avec la particularité touristique de la commune.

Cette création d'un nouveau sous-secteur nécessitera dans un 2^e point de modification la création d'un règlement spécifique répondant aux exigences de l'article L151-13 du code de l'urbanisme en matière de STECAL.

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cette volonté de création d'un STECAL ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'il s'agit pour le moment de créer au niveau du règlement graphique un nouveau sous-secteur. Nous confirmerons cela au niveau du nouveau règlement dédié.

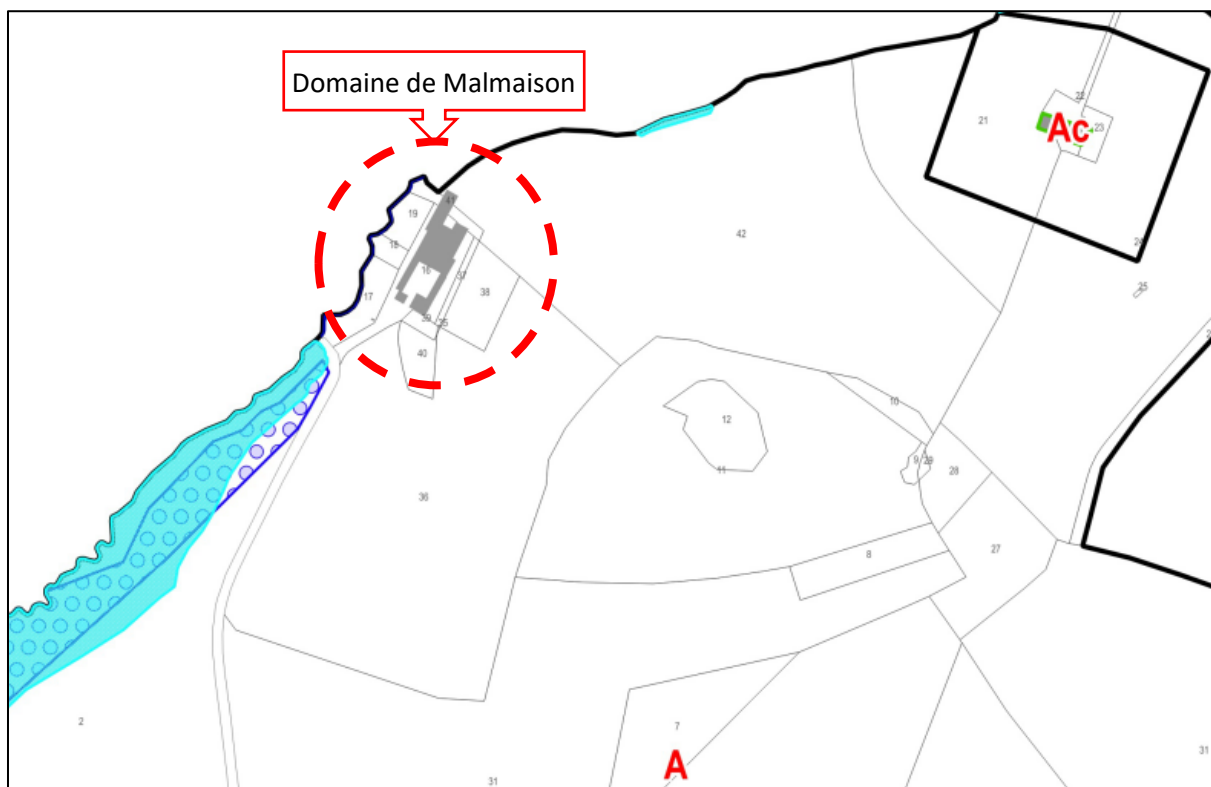
Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir :

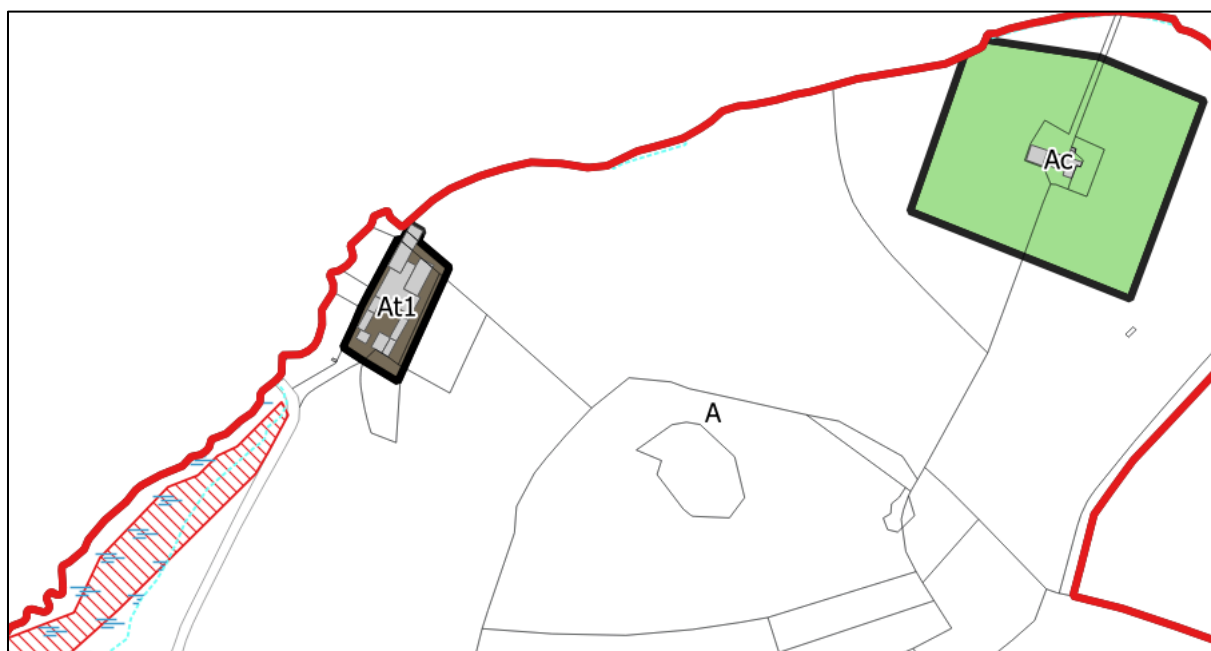
- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur ou le sous-secteur appartient toujours à la zone agricole dite A).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL



Extrait du règlement graphique de la dernière version du PLU du 16/12/2022

4.3. REGLEMENT GRAPHIQUE PROPOSE



Extrait n°1 du règlement graphique proposé pour la nouvelle version du PLU



Extrait n°2 du règlement graphique proposé pour la nouvelle version du PLU

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LE NOUVEAU SOUS-SECTEUR AT1

5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

5.1.1. Volonté principale.

La création du nouveau sous-secteur At1 nécessite une réglementation en lien avec l'occupation actuelle de cet espace et/ou en lien avec sa réhabilitation attendue. La réglementation proposée doit répondre à deux choses que sont les exigences réglementaires en présence d'un STECAL imposées dans le cadre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme et les nécessités dues aux caractéristiques intrinsèques du STECAL.

Les exigences réglementaires :

Pour rappel, l'article L151-13 du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut autoriser à titre exceptionnel « des constructions » (sous-entendu non agricoles ou considérées comme n'étant pas nécessaires à des équipements collectifs) au sein d'un STECAL à partir du moment où « il [le règlement] précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » et qu'« il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Les caractéristiques intrinsèques :

Le projet de réhabilitation du domaine de Malmaison est tourné vers l'événementiel. Que ce soit pour des mariages ou des fêtes de famille, des séminaires ou des relations publiques, des manifestations culturelles, etc. le lieu se prête à la réhabilitation des bâtiments pour des salles de réception, des hébergements de courte durée, des lieux d'exposition, des espaces de réunion ou de formation... Ainsi, les destinations de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et d'équipement collectifs devront pouvoir se développer dans le respect de l'occupation actuelle du site.

Précisions :

Au regard de la structure du règlement actuel, un nouveau chapitre reprenant l'ensemble des articles numérotés de 1 à 16 est proposé (chapitre 3). Certains de ces articles ne sont que la continuité sans aucun changement de ceux déjà rédigés pour la zone A (chapitre 1) dont le nouveau secteur (ou sous-secteur) provient.

5.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette nécessité de rédaction du chapitre 3 encadrant réglementairement le nouveau secteur (ou sous-secteur) At1 ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque des droits à construire existaient déjà pour la destination agricole dans la limite de nouveaux bâtiments de 100 m². Ici seules les destinations sont élargies par le biais d'extensions encadrées des bâtiments existants mais pas la constructibilité en tant que telle qui était déjà jugée illimitées dans l'absolue.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

5.1.3. *Une réponse aux exigences règlementaires des STECAL.*

- ❑ Les conditions de hauteur sont encadrées à travers l'article 10.
- ❑ Les conditions d'implantation sont encadrées à travers respectivement les articles 2 (implantation relative puisqu'il n'est toléré que des extensions), 6 par rapport aux voies et limites d'emprises publiques et 7 par rapport aux limites séparatives.
- ❑ Les conditions de densité sont encadrées à travers l'article 9 (ce qui équivaut pour la règle proposée à 80% à une densité de 4/5).

Ces trois points doivent permettre de garantir l'insertion des constructions autorisées dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire, sont assurées à travers la rédaction des articles 3 (sécurité publique liée à l'accès aux constructions) et 4 (alimentation et salubrité).

5.2. REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Nota : par souci de cohérence, les règles mises en place au niveau du sous-secteur AT1 sont inspirées (fond et forme) de celles déjà présentes sur la commune dans les secteurs NT considérés comme des STECAL.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR T DE LA ZONE AGRICOLE ET A SON SOUS-SECTEUR 1.

Pour rappel, le secteur AT correspond à des espaces d'activités touristiques au sein de la zone agricole.

- Le sous-secteur AT1 correspond au domaine de Malmaison voué à un développement touristique axé sur l'évènementiel et les affaires économiques.

Règle graphique	Oui / Non
Trame inondation	NON
Trame verte et bleue	OUI
Zone humide	NON
Emplacement réservé	NON
Périmètre de captage	NON

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites (nouvelle formulation)

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs impactés par la trame verte et bleue repérée au plan de zonage, les constructions et les installations sont interdites.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (nouvelle formulation)

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les constructions et installations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition de s'inscrire dans un changement de destination, dans une réhabilitation ou dans une extension d'une construction existante au moment de l'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU.

Article 3 – A : accès et voiries (formulation identique à l'article de la zone A)

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 – A : desserte par les réseaux (formulation identique à l'article de la zone A)

Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains (formulation identique à l'article de la zone A)

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (formulation identique à l'article de la zone A)

Généralités :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite d'emprise publique.
- Dans les autres cas de figure, tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé au-delà de 5 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les extensions des constructions ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (nouvelle formulation)

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés constituant une limite séparative.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (nouvelle formulation)

Non réglementé.

Article 9 – A : emprise au sol (nouvelle formulation)

La somme de toutes les constructions est limitée à 80% de la surface du sous-secteur.

Article 10 – A : hauteur des constructions (nouvelle formulation)

La hauteur des constructions et des installations est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 – A : aspect extérieur (nouvelle formulation)

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Clôtures

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Article 12 – A : stationnement (formulation identique à l'article de la zone A)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés (formulation identique à l'article de la zone A)

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (1 arbre pour 150 m² de surface de plancher entamée), ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS) (formulation identique à l'article de la zone A)

Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (formulation identique à l'article de la zone A)

Non réglementé.

Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (formulation identique à l'article de la zone A)

Non réglementé.

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – ADAPTATION REGLEMENTAIRE DES ARTICLES 11 DES SECTEURS UA, UB, UL, UY et 1AU.

6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

6.1.1. Volonté principale.

Le règlement initial souhaitait globalement encadrer les extensions et autres évolutions des bâtiments principaux afin de conserver une cohérence dans le volume des constructions et dans leur typologie (pentes, matériaux, couleurs...). Le choix opéré dès le départ dans la rédaction de la règle s'est avéré restrictif dans certains projets pourtant « acceptables » au regard de la construction principale. Par exemple, le type de toiture de la construction principale ne peut pas être systématiquement reproduit (2 pans par exemple) comme sur un appentis pour ranger le bois nécessitant parfois un seul pan et pouvant être adossé à la construction principale au niveau de la façade latérale. D'autres exemples peuvent exister et il serait intéressant de pouvoir relativiser l'encadrement de la règle afin de permettre des projets architecturalement cohérents et localement adaptés.

Ainsi, les articles 11 des secteurs urbanisés encadrant les extensions au sein des articles 11 sont à modifier : Ua, Ub, Ul, Uy et 1AU.

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement des articles 11 sur les aspects extérieurs dans le cadre d'extension d'un bâtiment principal ne majore pas par définition de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque les droits à construire ne sont pas modifiés, il s'agit d'un encadrement « esthétique ».

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser puisque le règlement graphique n'est pas modifié.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Articles 11 – Ua, Ub, Ul, Uy et IAU : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire **dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.**

[...]

6.3. REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Articles 11 – Ua, Ub, Ul, Uy et IAU : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire **en cohérence et en harmonie avec l'architecture de la construction à laquelle elles se rapportent.**

[...]



ViTtel
la
ville

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net

