Mairie Chantraine

département des Vosges

Règlement écrit intégrant la Modification n°1 du PLU

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

MAIRIE DE CHANTRAINE (Vosges)

Le Maire,

Marc BARBAUX

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

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

Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59

Lexique

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

A

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

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

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

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

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

B

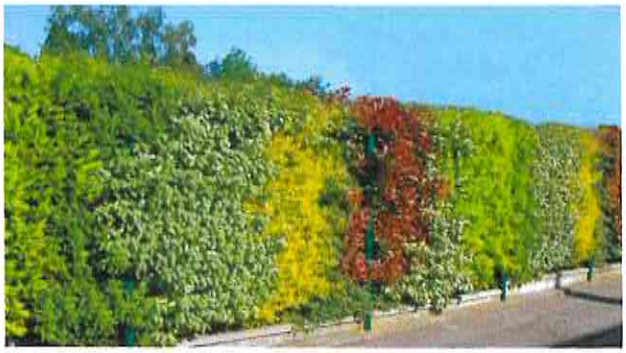
Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

C

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

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

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



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

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

Clôture pleine

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

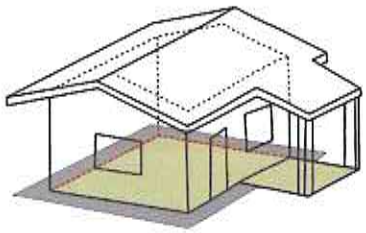
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises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

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

E

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

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



emprise au sol (aplat vert)

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

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

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

F

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

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

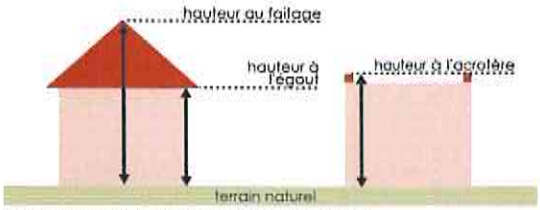
I

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

H

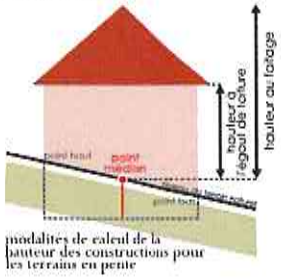
Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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



modalités de calcul de la hauteur des constructions

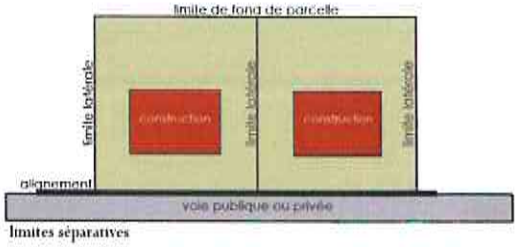
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



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

L

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



limites séparatives

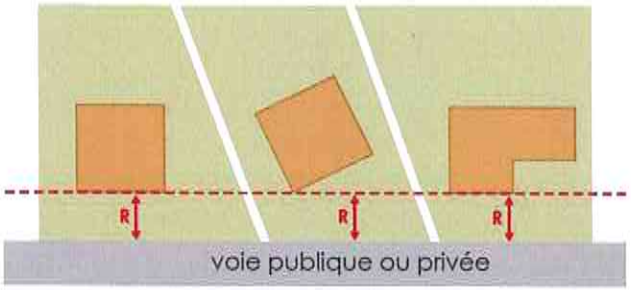
P

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

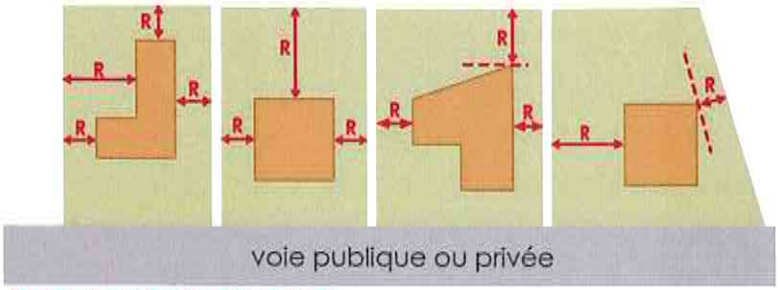
Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est considérée comme une annexe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

R

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



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



R = recul aux limites séparatives

T

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

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

U

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

V

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

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 er – Champs d'application territorial du plan

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

Article 2 – Division du territoire en zones

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

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

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

Article 3 – Adaptations mineures

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

Article 4 – Rappels

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

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

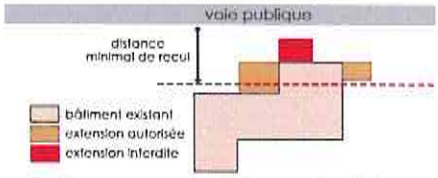
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

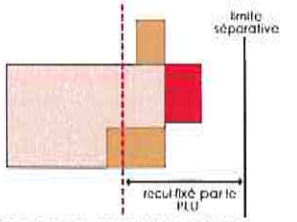
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

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



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



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

cas de non aggravation de la non conformité

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

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés concernant les zones urbaines et à urbaniser.
- à moins de 30 mètres des lisières des espaces boisés inscrits en zone NI' concernant les zones N et NI'.
- À moins de 10 m par rapport aux cours d'eau.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

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

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

- Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et à condition d'être limitée à la délivrance d'une seule autorisation conduisant à une extension intervenant sur des bâtiments antérieurs à la période d'application du présent règlement.
- Les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou non, et à condition de ne pas être habitées et d'être implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celles-ci.
- La reconstruction à condition qu'elle présente une emprise au sol identique à l'existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureau, d'entrepôt, de commerce, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'artisanat des constructions existantes à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR NL :

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

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

DANS LE SECTEUR NF :

Sont autorisés sous conditions :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière ;
- les abris de chasse à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 9 les concernant ;
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux équipements collectifs ainsi que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

1- ACCES

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

2- VOIRIE

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

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- EAU

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

2- EAUX USEES

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

3- EAUX PLUVIALES

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

4- AUTRES RESEAUX

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

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

2- CAS PARTICULIERS

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

DANS LES ZONES N, NF et NL :

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

2- CAS PARTICULIERS

DANS LES ZONES N, NF et NL :

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

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

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

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

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

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

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

2- CAS PARTICULIERS

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

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

Article N 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.
Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES

Tous les types de toiture sont autorisés.

Article N 12 : Stationnement

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

Article N 13 : Espaces libres

Dans les espaces boisés classés délimités au document graphique, les autorisations de défrichement sont irrecevables.
Les espaces libres de construction devront être paysagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle. Ils représenteront 50 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.