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.

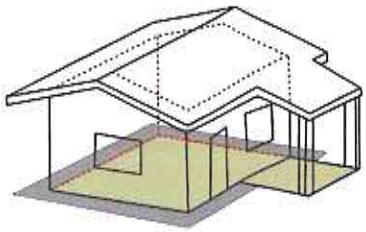
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises 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.

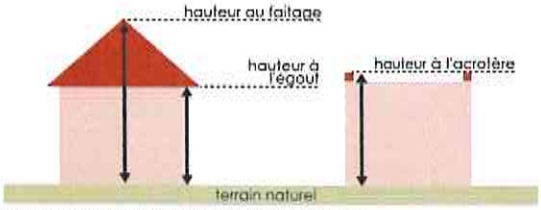
I

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

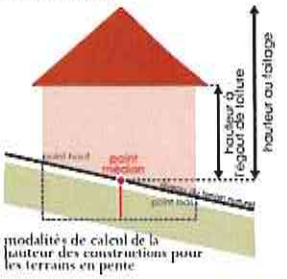
Habitation légère de loisirs : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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

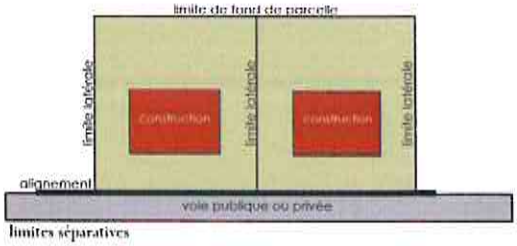
Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



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

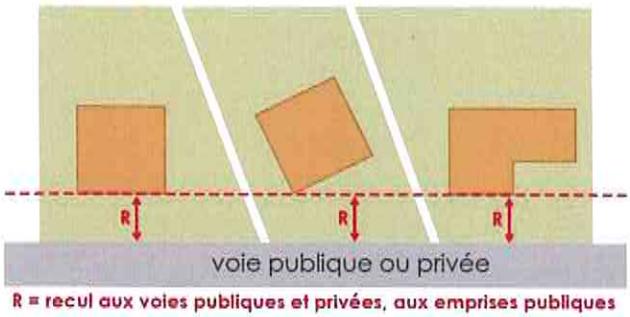
P

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.

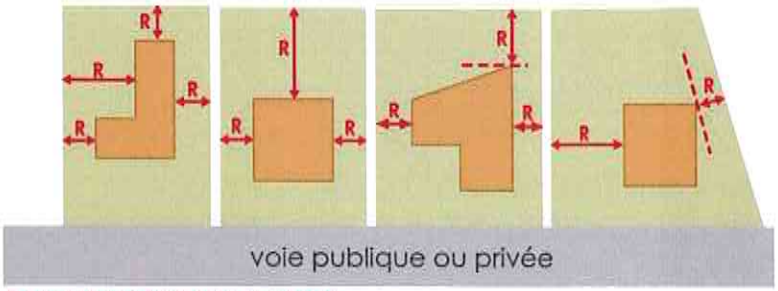
Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est considérée comme une annexe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

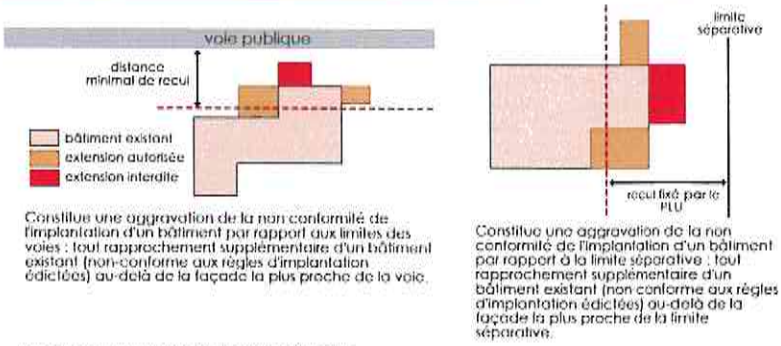
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- 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.



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 NF concernant les zones N et NL.
- À moins de 10 m par rapport aux cours d'eau.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UX

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 UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- les habitations non nécessaires et liées au fonctionnement de la zone,
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- les caravanes isolées.
- les exploitations agricoles,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions,
- les dépôts et stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.

- Les aménagements, travaux et extensions des installations classées à condition qu'ils permettent d'en assurer la mise aux normes et la réduction des risques et des nuisances pour le voisinage.

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités exercées.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 36,
les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n° 301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 : Accès et voirie

1 - ACCES :

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
Les rampes d'accès aux garages et aux parkings doivent présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4 % sur une longueur minimale de 4 mètres avant de déboucher sur une emprise ouverte à la circulation publique.
Toute nouvelle construction doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - VOIRIE :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères). Elles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 35 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 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). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux. 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 UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.
Les constructions seront implantées soit à l'alignement des constructions voisines immédiates, soit en suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour la circulation routière.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

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 demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les reconstructions après sinistre pourront toutefois reprendre les implantations des bâtiments préexistants.

2 - CAS PARTICULIERS :

a) L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant,
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

b) 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 minimal par rapport à cette limite.

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

Non réglementé

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction principale est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Article UX 11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

ASPECT DES FACADES ET REVÊTEMENTS

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses, ...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles.

TOITURES :

Tous les types de toitures sont autorisés.

Article UX 12 : Stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Le stationnement des véhicules doit respecter les normes en vigueur concernant les obligations en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite, d'équipement pour la recharge des véhicules électrique et de stationnement des vélos.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 15 m² par emplacement extérieur, couvert ou non.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage uniquement d'habitation : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher atteinte.
- **Pour les constructions à usage de commerce :**
  * pour les constructions dont la surface de vente est inférieure à 50 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement ;
  * pour une construction dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² de surface de plancher : 2 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
  * pour une construction dont la surface de vente est supérieure à 200 m² de de surface de plancher : 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
- **Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat :** 2 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

3 – ADAPTATION DE LA REGLE :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article UX 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division foncière et non celle de l'unité foncière.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 15 % minimum de la surface totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres à raison d'un arbre d'essences locales par tranche de 30 m².

Les aires de stationnement et les marges de reculement doivent être entretenues et plantées.

Les aires de dépôt et de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager composés d'essences locales. Les plantations mono-spécifiques de résineux sont interdites. Cet aménagement est destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et privées, et des autres zones urbaines.

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

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.