



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**

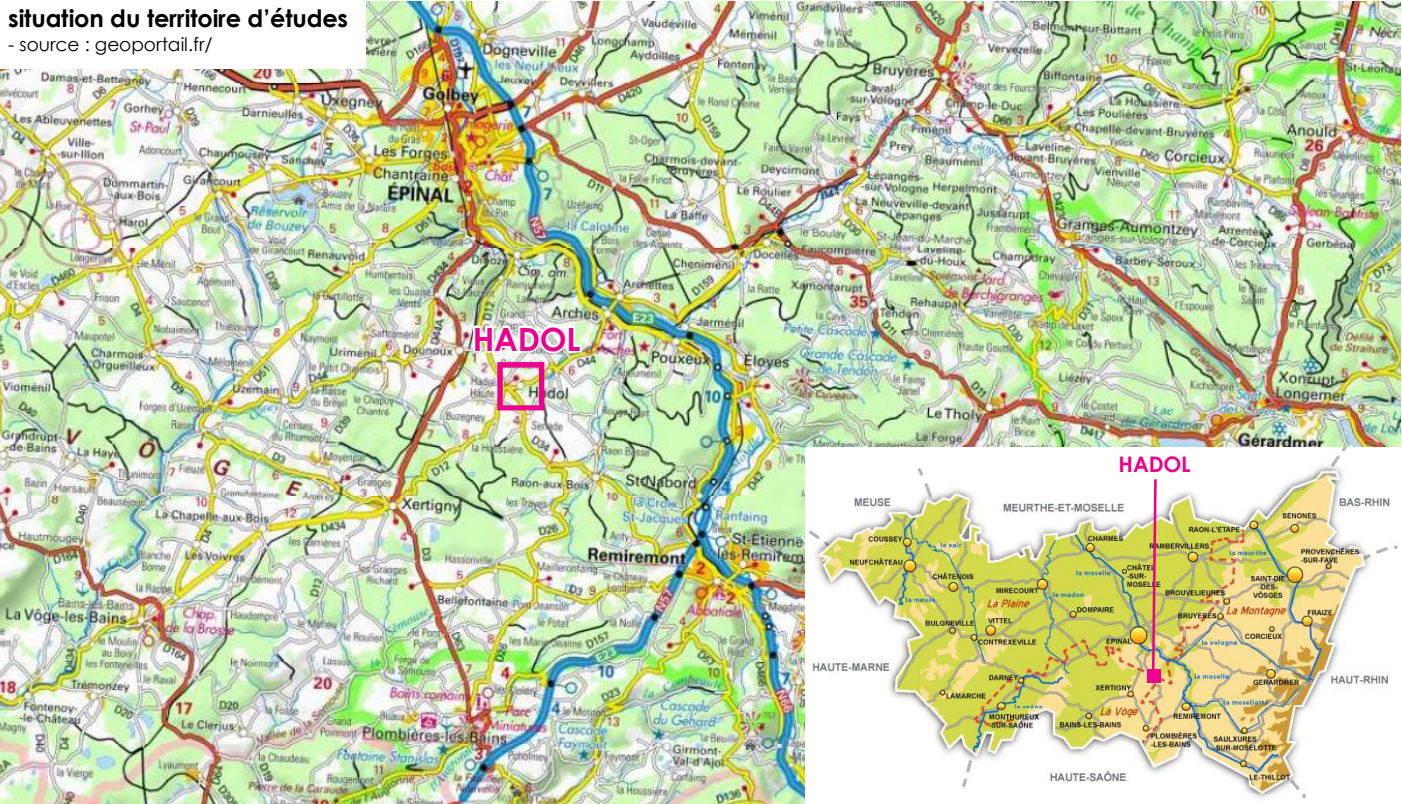
Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

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.

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.

Fiche d'identité communale :

Département des Vosges

Communauté d'Agglomération d'Épinal

SCOT des Vosges Centrales

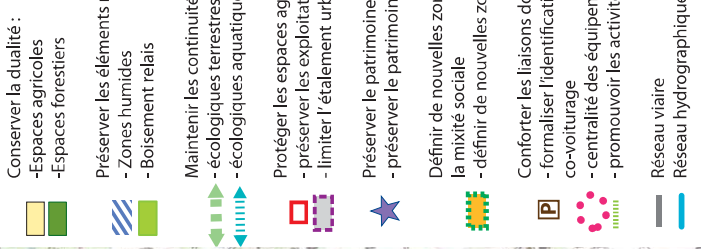
Population communale INSEE en 2019 : 2359

Evolution de la population communale entre 2008 et 2019 : +4.8%

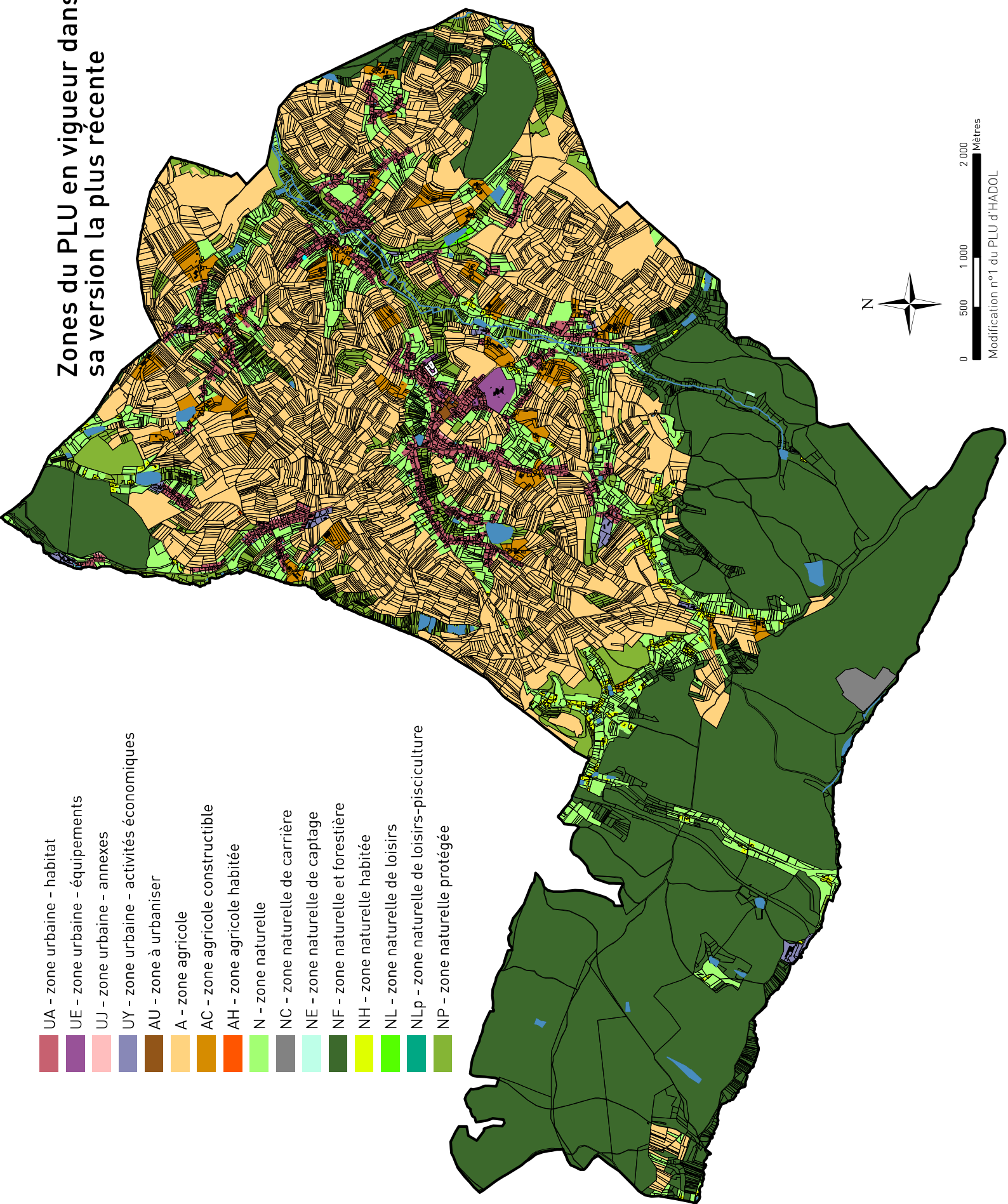
Logements vacants INSEE en 2018 : 80 / taux de vacance : 7.4%

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.



- 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



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

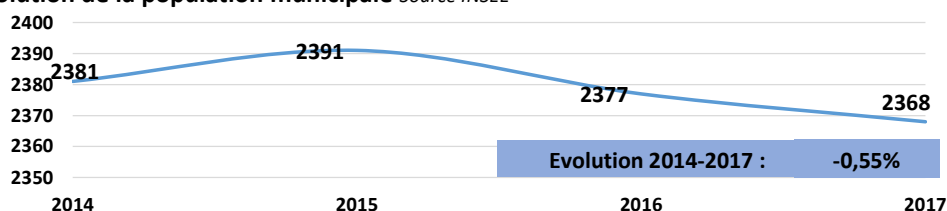
- ✕ Les zones urbaines U concernent les secteurs déjà urbanisés et où l'urbanisation est admise. Cette zone est divisée entre :
 - la zone UA qui couvre les espaces bâtis, à vocation principale d'habitat.
 - La zone UE qui correspond aux principaux équipements de la commune.
 - La zone UJ qui couvre 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

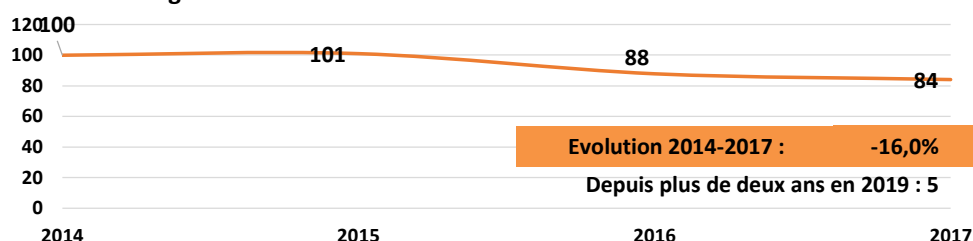
présentation de plusieurs facteurs d'évolution

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

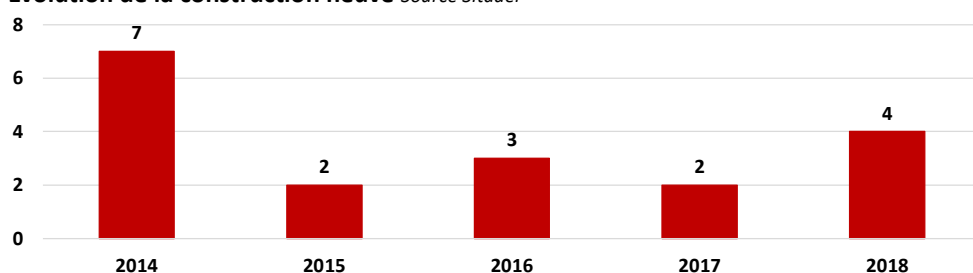
Evolution de la population municipale Source INSEE



Évolution des logements vacants Source INSEE



Évolution de la construction neuve Source Sitaldel



bilan des évolutions entre 2014 et 2017 sur le territoire communal

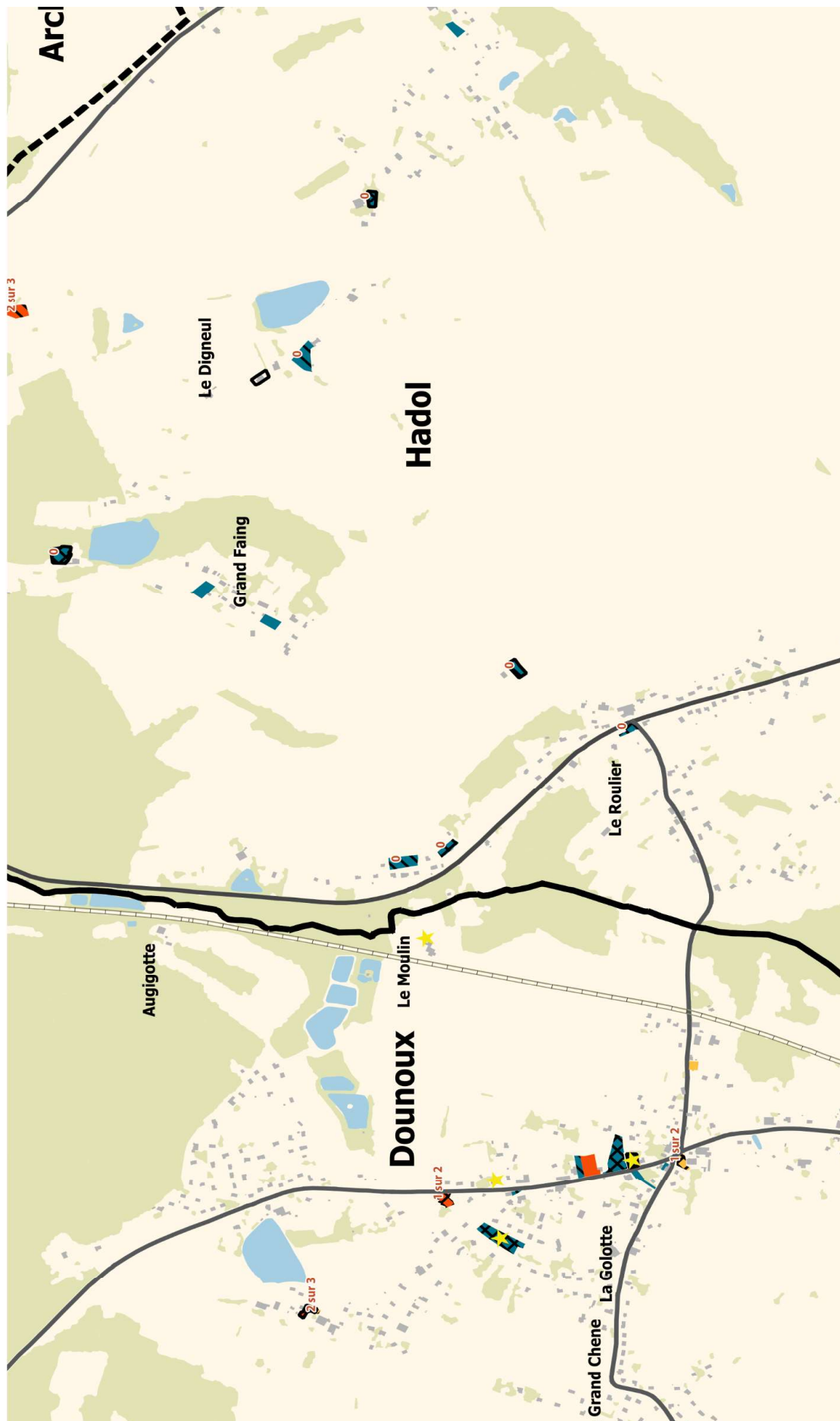
- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

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



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

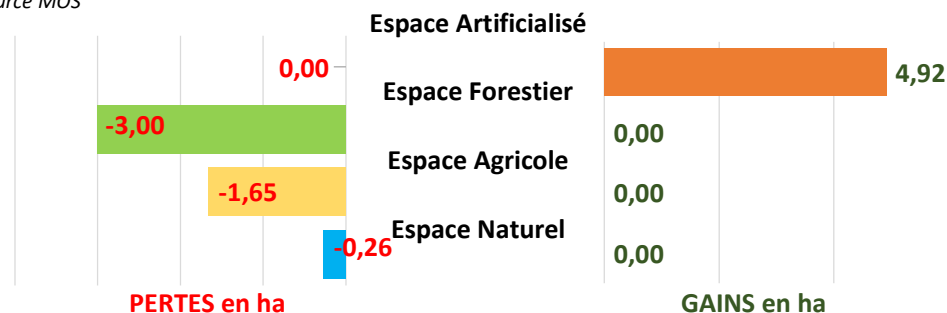
3 sur 10 : nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans sur le nombre total de logements que compte la parcelle

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.

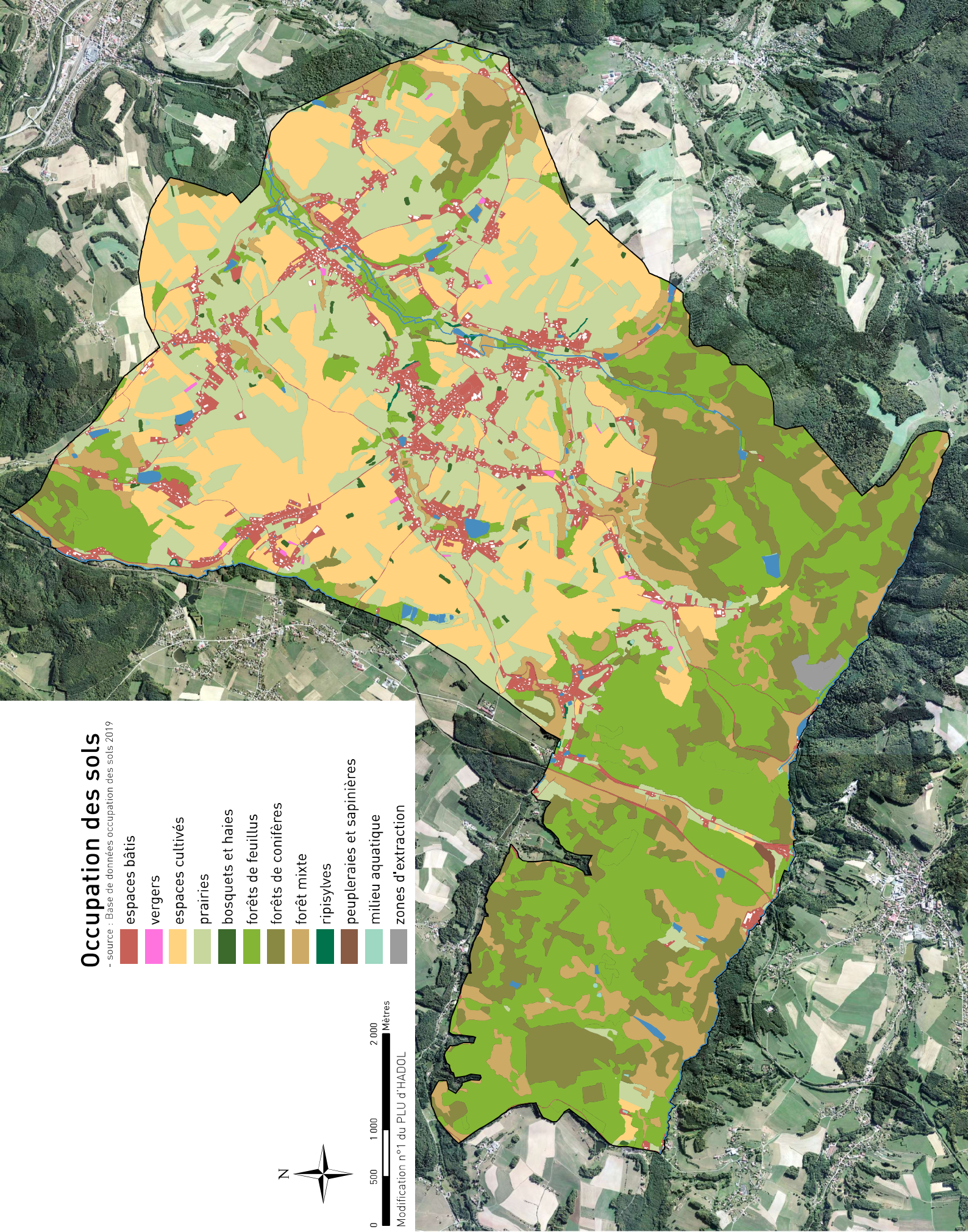
Les espaces agricoles sont principalement déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) : 1916 ha selon le registre parcellaire

Surfaces artificialisées 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



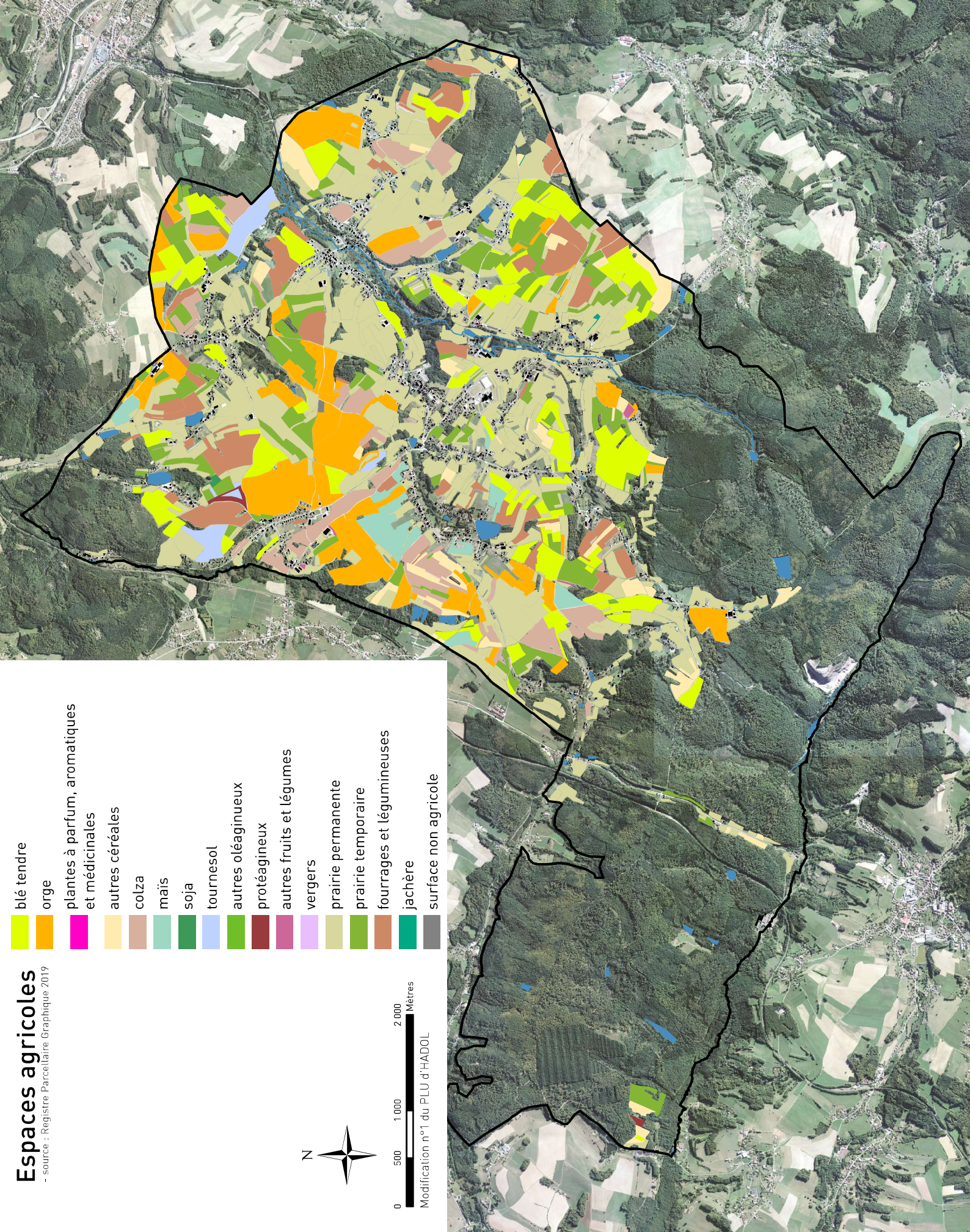
Espaces agricoles

- source : Registre Parcellaire Graphique 2019

- blé tendre
- orge
- plantes à parfum, aromatiques et médicinales
- autres céréales
- colza
- maïs
- soja
- tournesol
- autres oléagineux
- protéagineux
- autres fruits et légumes
- vergers
- prairie permanente
- prairie temporaire
- fourrages et légumineuses
- jachère
- surface non agricole



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.

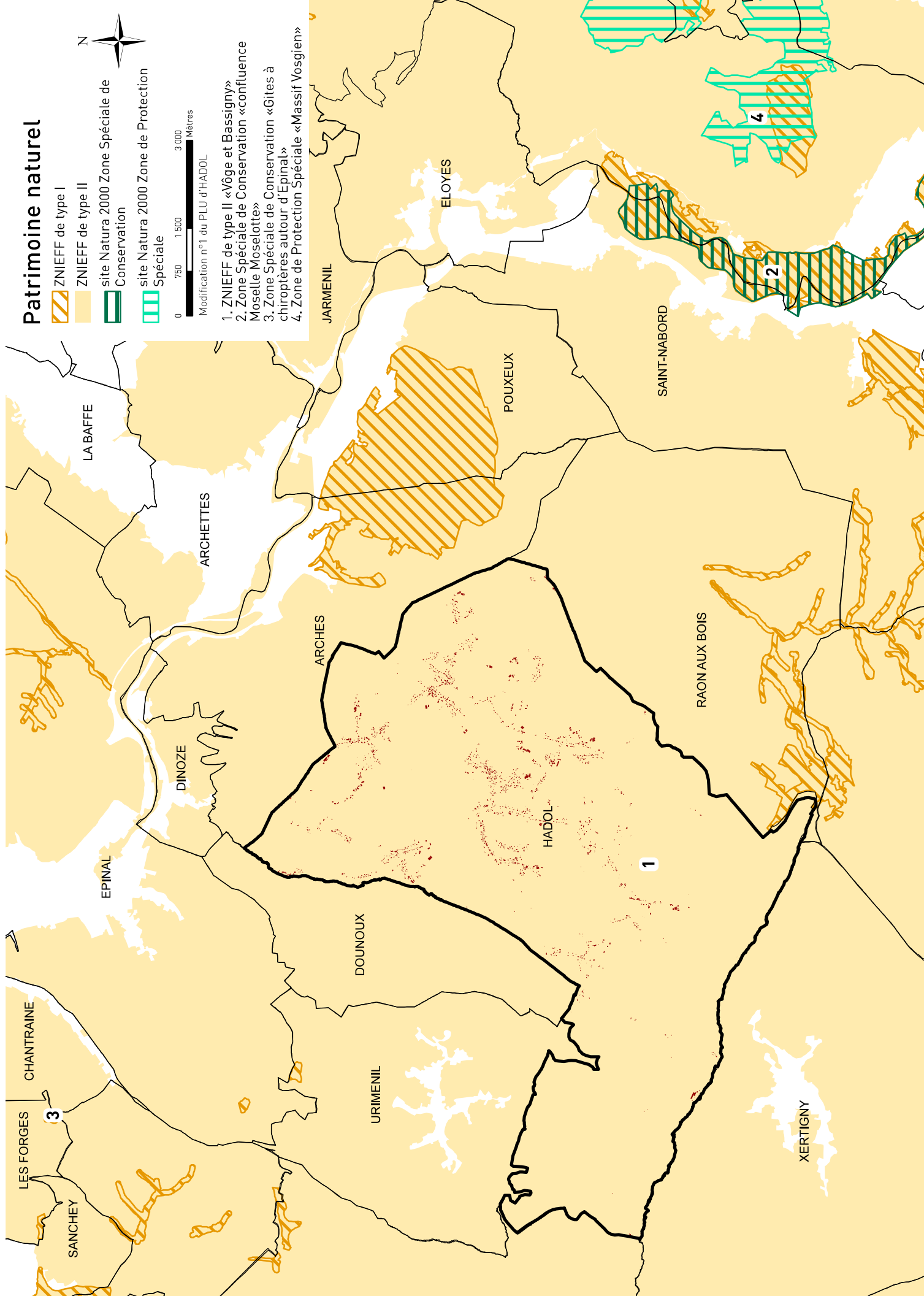
Patrimoine naturel

-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation
-  site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale

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 Sécurité Nucléaire. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations.

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 grès et schistes noirs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 10% dépassent 300 Bq.m⁻³.

* **Retrait-gonflement des sols argileux :** Le territoire communal est 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 coûteux au titre de l'indemnisation des dégâts dus aux catastrophes naturelles. Il s'agit également d'un aléa particulier en ceci qu'il ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructibles applicables principalement aux projets nouveaux.

Concernant les risques technologiques

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

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

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

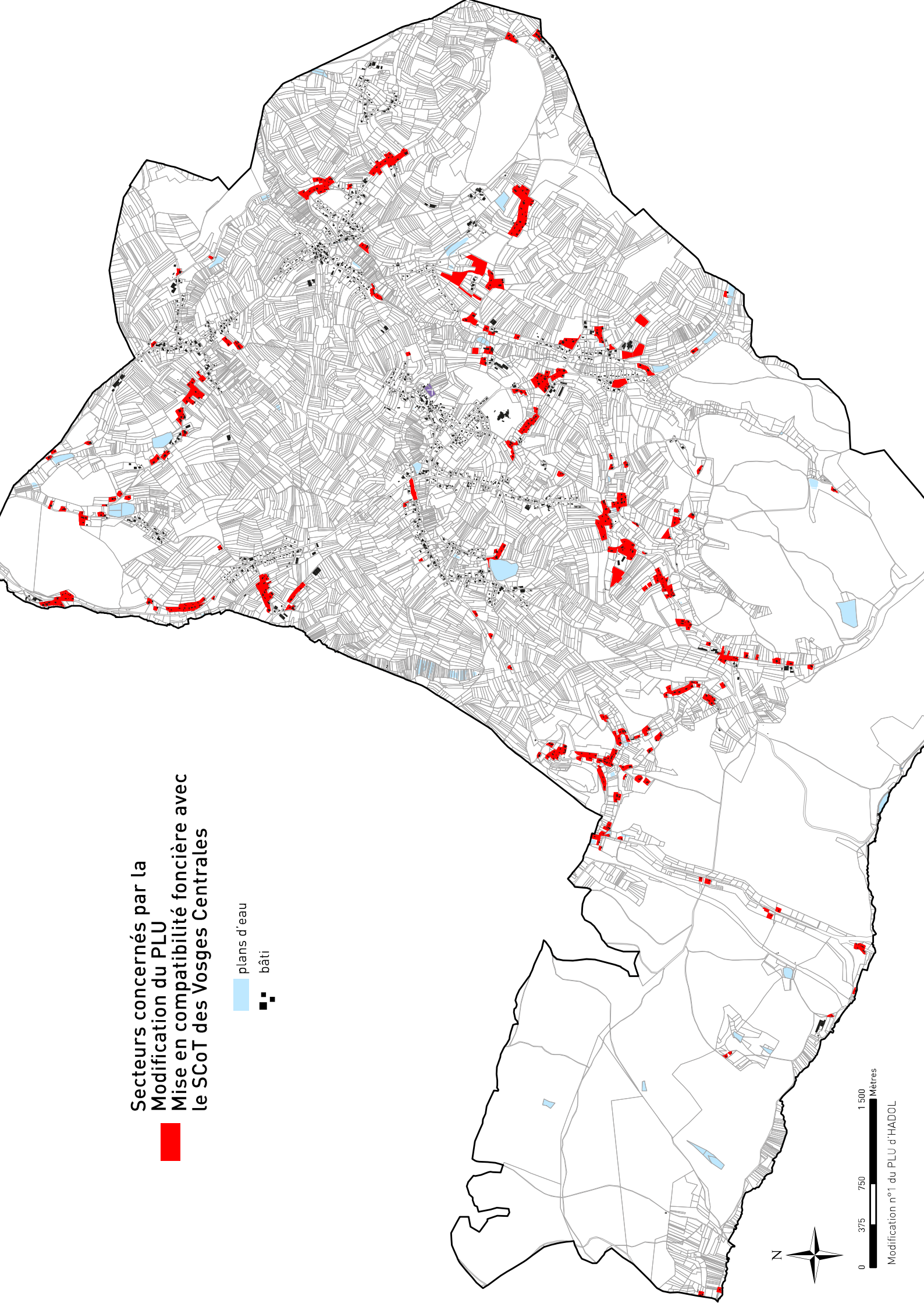
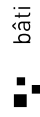
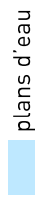
Pièces reprises dans le PLU :

- x 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.
- x 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 Dompain.

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 maîtrisé et plus cohérent. Tout en répondant à cette logique de modération de

**Secteurs concernés par la
Modification du PLU
Mise en compatibilité foncière avec
le SCoT des Vosges Centrales**



0 375 750 1 500 Mètres

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
[2014 – 2030[		324 ha	244 ha
[2014 – 2024[		226 ha	170 ha
[2024 – 2030[		98 ha	74 ha
Tableau indicatif de répartition par destination		[2014 – 2030[	
Habitat		84 ha	4 ha
Économie		210 ha	73,6 ha
Équipements/infrastructures		30 ha	2,4 ha
Total SCoT		324 ha	80 ha

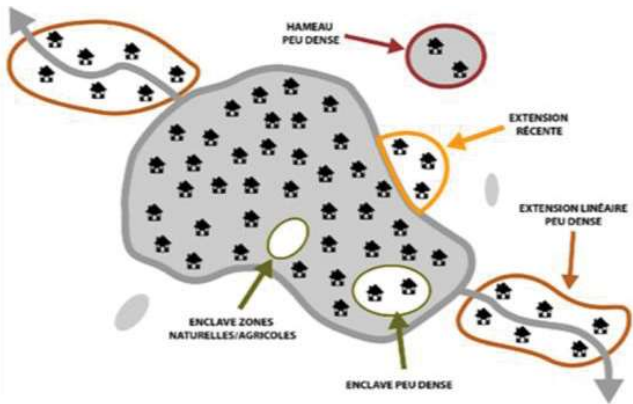
NB : seul le taux global de consommation foncière est opposable. La répartition par destination est indicative.

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 :

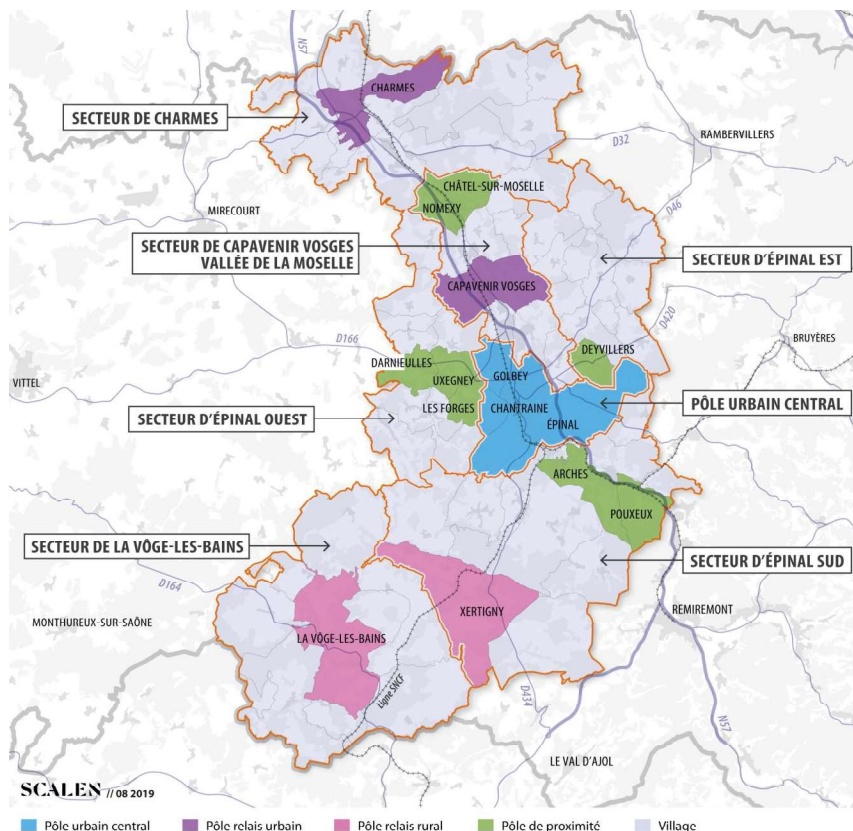
- ✗ Supérieures à 5 ha dans les pôles urbains relais,
- ✗ Supérieures à 1.5 ha dans les pôles relais ruraux et les pôles de pôles de proximité,
- ✗ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

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

reclassement dans le cadre de la Modification du PLU :

UA en 2AU

UA en N

UJ en N

UY en N

AH en A

NH en N

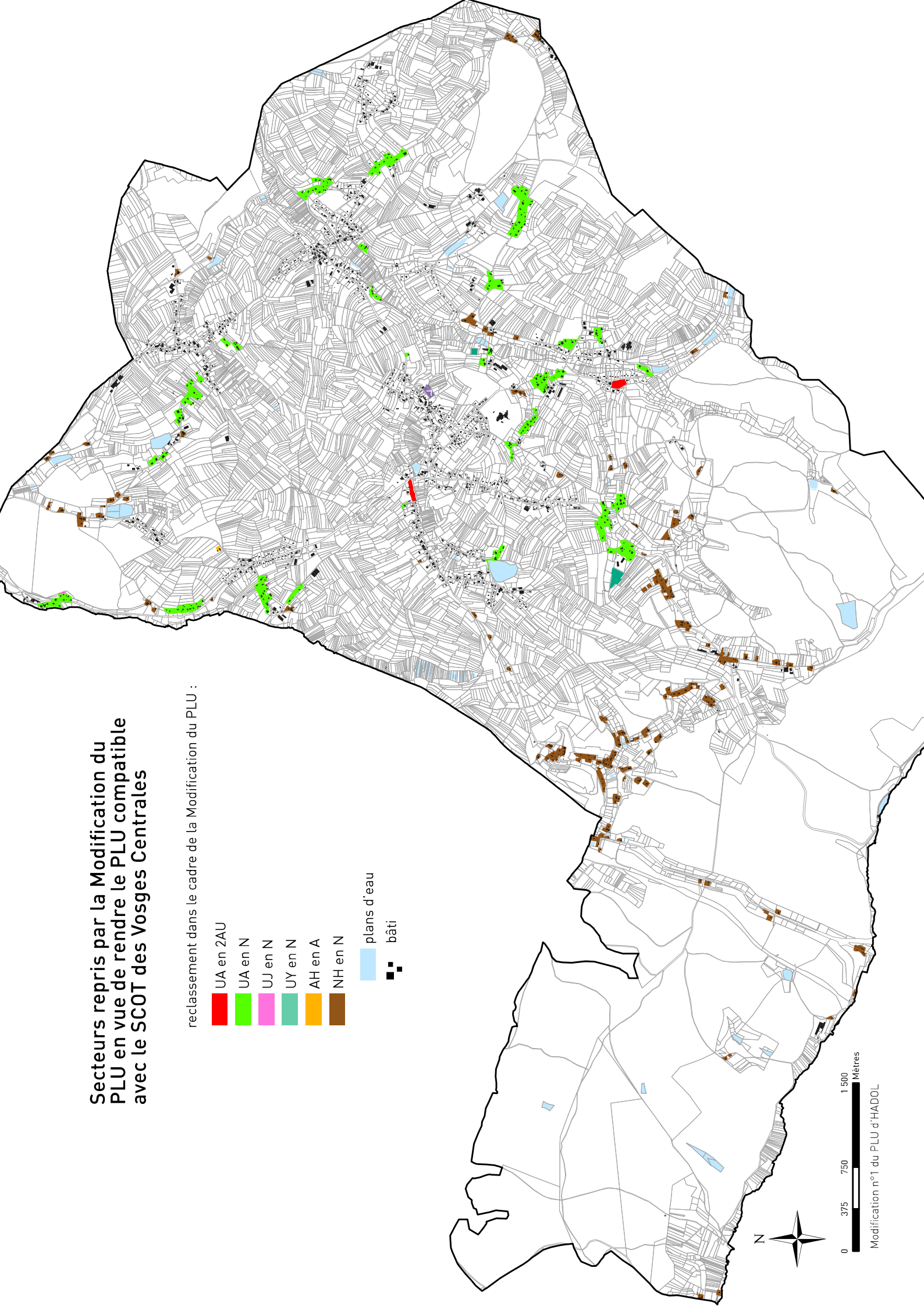
plans d'eau

bâti



0 375 750 1 500 Mètres

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.**