

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

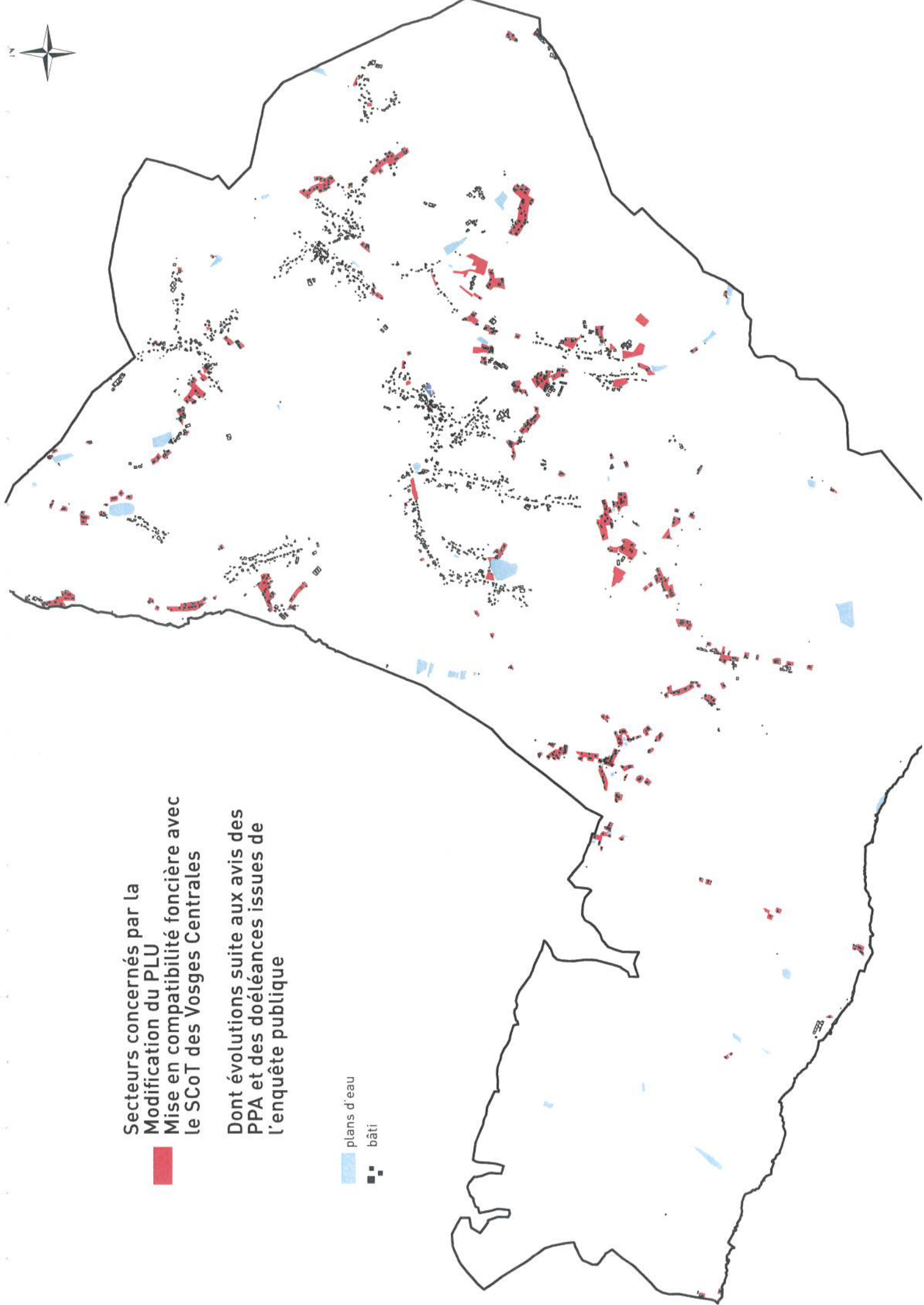


Dont évolutions suite aux avis des
PPA et des doéléances issues de
l'enquête publique

plans d'eau



bâti



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

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 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.

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 Vêges les Bains	CCMD
		33%	33%	20%	30%	50%	40%
Equivalent LV pour [2014-2024[		592	74	169	109	62	142
Equivalent LV pour [2014-2030[		897	112	257	165	94	215

NB : seul le pourcentage de logements vacants dans la production de logements doit être compatible avec le SCoT. Le nombre de logements vacants calculés ci-dessus, d'après l'objectif de besoins totaux en logements, est donné à titre indicatif.

Objectifs de consommation foncière

Objectifs de consommation foncière (DOO 1.1 objectif 1)		SCoT	CAE	CCMD
[2014 – 2030[		324 ha	244 ha	80 ha
[2014 – 2024[		226 ha	170 ha	56 ha
[2024 – 2030[		98 ha	74 ha	24 ha
Tableau indicatif de répartition par destination		[2014 – 2030[		
Habitat		84 ha	80 ha	4 ha
Économie		210 ha	136,4 ha	73,6 ha
Équipements/infrastructures		30 ha	27,6 ha	2,4 ha
Total SCoT		324 ha	244 ha	80 ha

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

Rappel des objectifs et orientations du SCOT des Vosges Centrales

- source : Porter à connaissance SCOT des Vosges Centrales

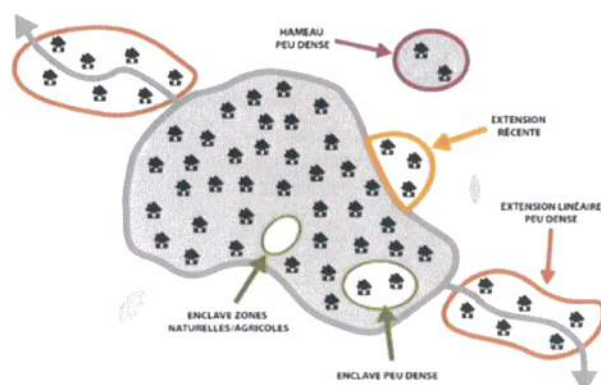


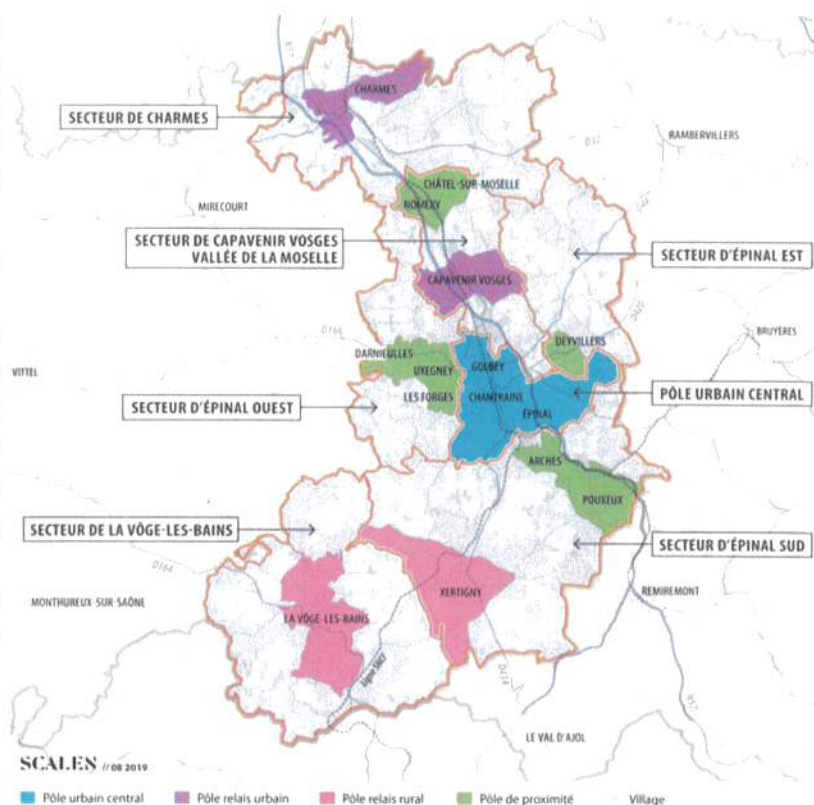
Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine

- source : SCOT des Vosges Centrales

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.



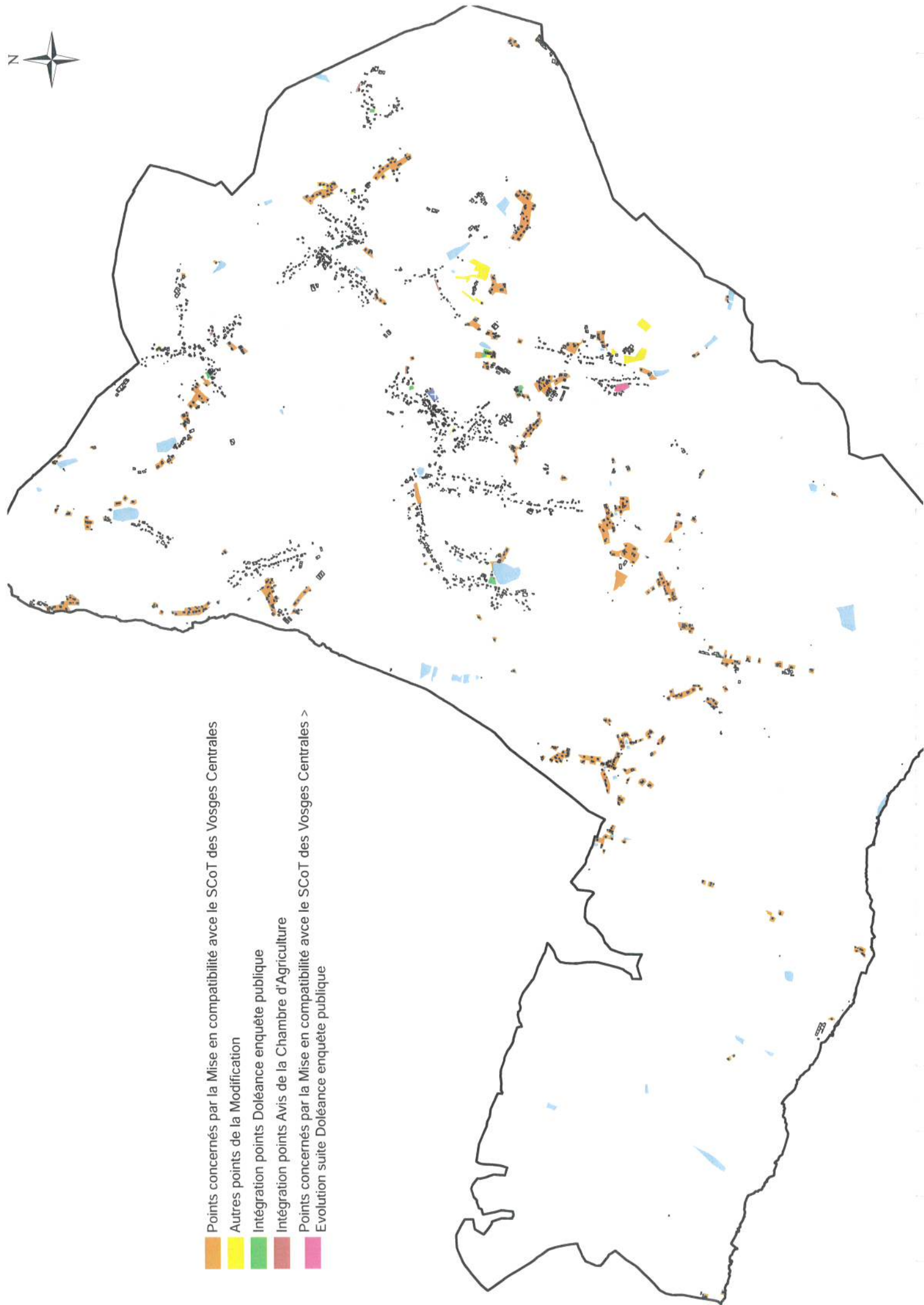
Cette démarche s'inscrit pleinement dans la logique de modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels inscrite dans le SCOT des Vosges Centrales.

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 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 50 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.

Suite à l'intégration des avis des PPA, 0,46 ha ont été reclassés en zone A ou N.

Suite à l'intégration des doléances issues de l'enquête publique :

- **0,53 ha ont été reclassées de zone UY en N.**
- **0,79 ha ont été reclassées de AC en A et N car il n'y a plus d'exploitation agricole.**
- **0,67 ha ont été reclassés de zone N en UA.**
- **A Senade, entre la Route de Plombière et le chemin de la Pierre Leclair (parcelles 8, 9, 10 et 11), la zone UA proposé d'être reclassé en zone 2AU a été reclassée dans sa zone initiale, soit en UA.**

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

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

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

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

Pièces reprises dans le PLU :

x Le règlement écrit du PLU.

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

Ceci concerne les points suivants :

x La section 2.4 « dispositions communes à l'ensemble des zones » du chapitre des dispositions générales est complété par plusieurs nouveaux articles :

- **Deux nouveaux articles 6 et 7** dont les règles figurent actuellement au sein des articles 7 de toutes les zones du PLU. Elles concernent le **recul aux limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier d'une part, et d'autre part, aux crêtes des berges des cours d'eau**. L'inscription de ces règles en article 7 peut fausser l'instruction des certificats d'urbanisme car l'analyse des dossiers porte uniquement sur les dispositions générales du PLU et sur les articles 1 à 4 du règlement écrit des zones concernées. Par conséquent, certains certificats d'urbanisme ont pu être autorisés pour des terrains couverts par ces bandes de recul inconstructibles, puis faire l'objet d'un refus au moment du dépôt du permis de construire. La Modification du PLU vise donc à déplacer ces différentes règles au sein des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et de fait, à mieux informer les futurs pétitionnaires des contraintes qui s'appliquent sur leurs terrains. Aussi, le chapitre des dispositions générales est complété par :

- ✓ Un nouvel article 6 qui porte sur le recul par rapport aux limites du secteur NF. Rappelons que l'article 7 de toutes les zones du PLU mentionne qu'« aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier ». La définition des espaces concernés par ce recul fait souvent débat. C'est pourquoi, il est décidé dans le cadre de la Modification du PLU de clarifier cette règle pour la conditionner aux limites du secteur NF et aux limites des parcelles boisées du secteur NP sur le document de zonage, et ainsi lever toute ambiguïté concernant l'application de ce recul. Rappelons que le secteur NF regroupe les espaces à dominante boisée et forestière les plus significatifs.
En outre, des règles dérogatoires concernant les extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt. Enfin cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Un nouvel article 7 qui porte sur le recul par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau. Rappelons que l'article 7 de toutes les zones du PLU mentionne qu'« aucune construction n'est autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau ». En outre, des règles dérogatoires concernant les extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt. Enfin cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Un nouvel article 8 portant sur le recul aux bâtiments agricoles entraînant la création d'un nouveau site agricole** dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT des Vosges Centrales. Cette règle de recul porte sur les bâtiments agricoles - qu'ils soient des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) - et entraînant la création d'un nouveau site agricole. Ceux-ci devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. À noter qu'un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation. Enfin, cette règle contribue à limiter les potentiels conflits d'usages et les sources de nuisances entre les exploitations agricoles et les tiers. Elle reprend une règle présente dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT des Vosges Centrales qui dit que les documents d'urbanisme doivent : « veiller à ce que les projets agricoles créant au moins un bâtiment d'élevage s'implantent à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour de l'habitation ».
 - **Un nouvel article 9 visant à soumettre à autorisation toute démolition de bâtiments** à l'échelle du territoire communal. Le but est de contrôler ce type de travaux engagés dans la commune et pour s'assurer que des bâtisses remarquables ne soient pas détruites. Cette décision de soumettre le permis de démolir à autorisation fait l'objet d'une délibération du conseil municipal.
- x Les articles 11 « aspect extérieur et aménagements des abords »** dans les zones UA, AU, A et N sont complétés dans le but de préciser que les pergolas dérogent à la règle interdisant les toitures à un seul versant dans le but de ne pas bloquer ce type de projet.
- x Les articles 12 « stationnement »** sont complétés dans toutes les zones du PLU – à l'exception de la zone UJ et de la zone à urbaniser 2AU - pour préciser que les places créées en extérieur doivent être aménagées avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green...).
- x Le règlement des secteurs agricole A et naturelle N** est complété pour autoriser la construction **d'abris strictement liés à un usage agricole** dans le but de conforter l'activité agricole du territoire, et plus particulièrement l'activité d'élevage. Ceux-ci sont importants dans ces espaces pour maintenir les animaux sur prairie pendant une grande partie de l'année, pour disposer de stockage de fourrage estival, le tout dans une logique de défense du bien-être animal. Ces abris ne pourront pas dépasser une emprise au sol maximale de 150 m² par unité foncière ; et une hauteur de 4,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses avec une hauteur au faitage maximale de 6 m. Ils devront être constitués de 3 côtés fermés maximum et 1 côté ouvert minimum. En outre, chaque projet doit être assorti de dispositions complémentaires pour leur insertion paysagère. Le bardage bois ayant l'aspect naturel du bois doit être privilégié. Ces abris devront également faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

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

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

Pièces reprises dans le PLU :

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

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

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

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

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

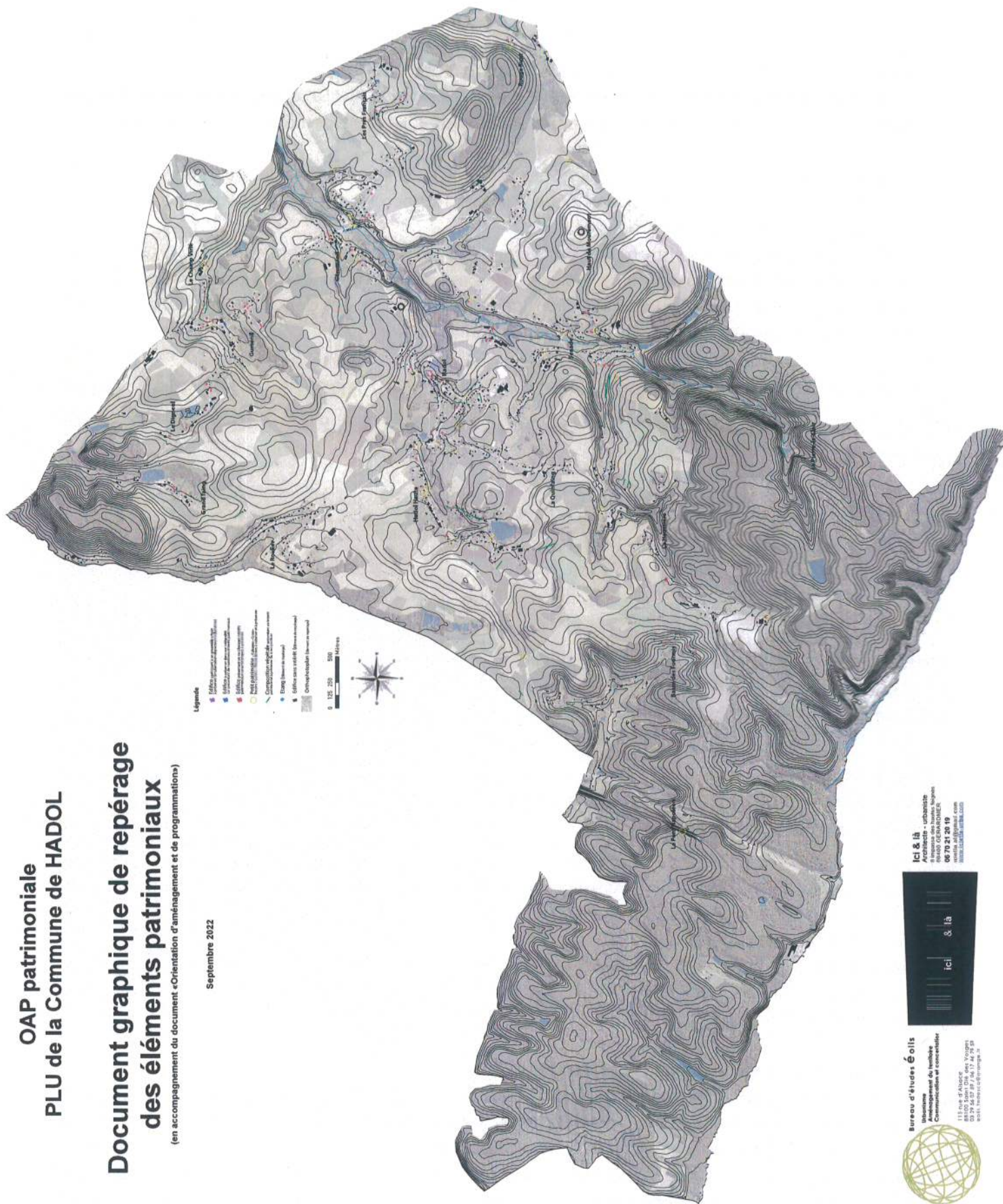
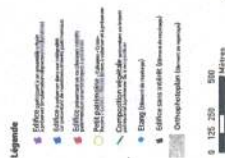
De plus, les nouveaux projets à réaliser devront être conformes avec les **règles du règlement**. Aussi, il est précisé en entête de chaque zone que l'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité pour tout projet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

OAP patrimoniale PLU de la Commune de HADOL

Document graphique de repérage des éléments patrimoniaux

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

Septembre 2022



Bureau d'études éolis
Architecte - urbaniste
Aménagement du territoire
Communication et concertation
115 rue de l'Éclair
83100 Saint-Denis-Vaufray
03 79 56 27 81 / 06 11 24 75 58
www.bureau-eolis.com

ici & là
Architecte - urbaniste
Aménagement du territoire
Communication et concertation
06 79 21 20 19
www.ici-et-la.com

seront pas tous concernés par les dispositions présentes dans l'OAP.

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

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

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

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

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

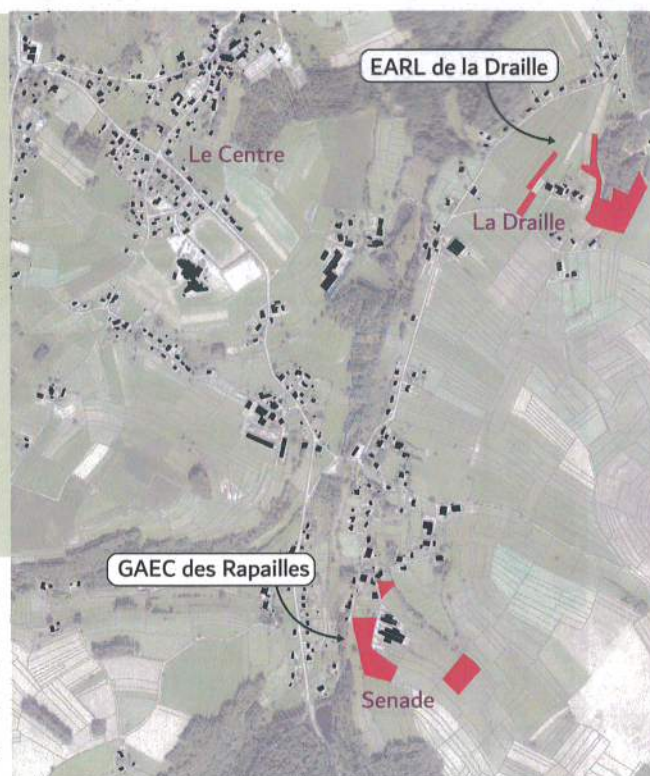
Pièces reprises dans le PLU :

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

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

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

Extrait du règlement de la zone A :



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

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sont interdites les constructions, les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

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

2.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AC :

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

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

A noter que les deux sites ne sont pas couverts par des réservoirs de biodiversité à l'exception de la ZNIEFF de

type II « Vêge et Bassigny » qui couvre l'ensemble du territoire communal. Aucune zone humide remarquable identifiée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse n'intersecte avec ces sites.

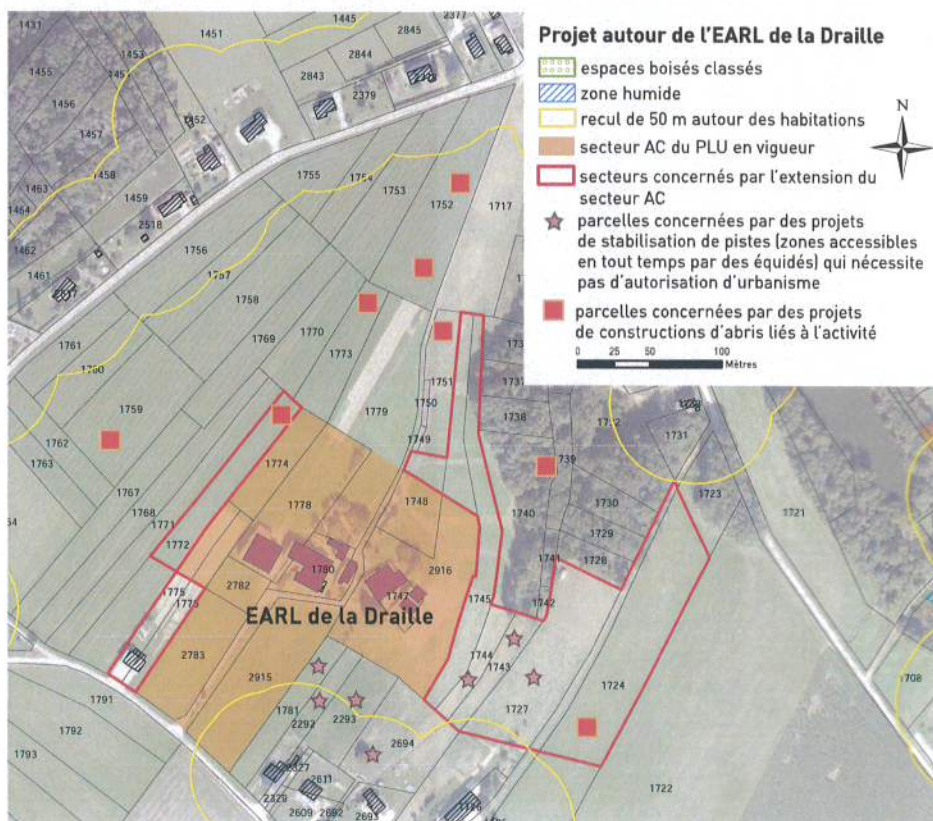
Lors de son élaboration, le PLU d'HADOL a fait l'objet d'un recensement des zones humides sur les abords du bâti. Cette étude a été réalisée en octobre 2014 selon le cahier des charges établi par la DDT 88 de l'époque et figure en annexe du dossier de PLU. Comme le montre la carte correspondante, cette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

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

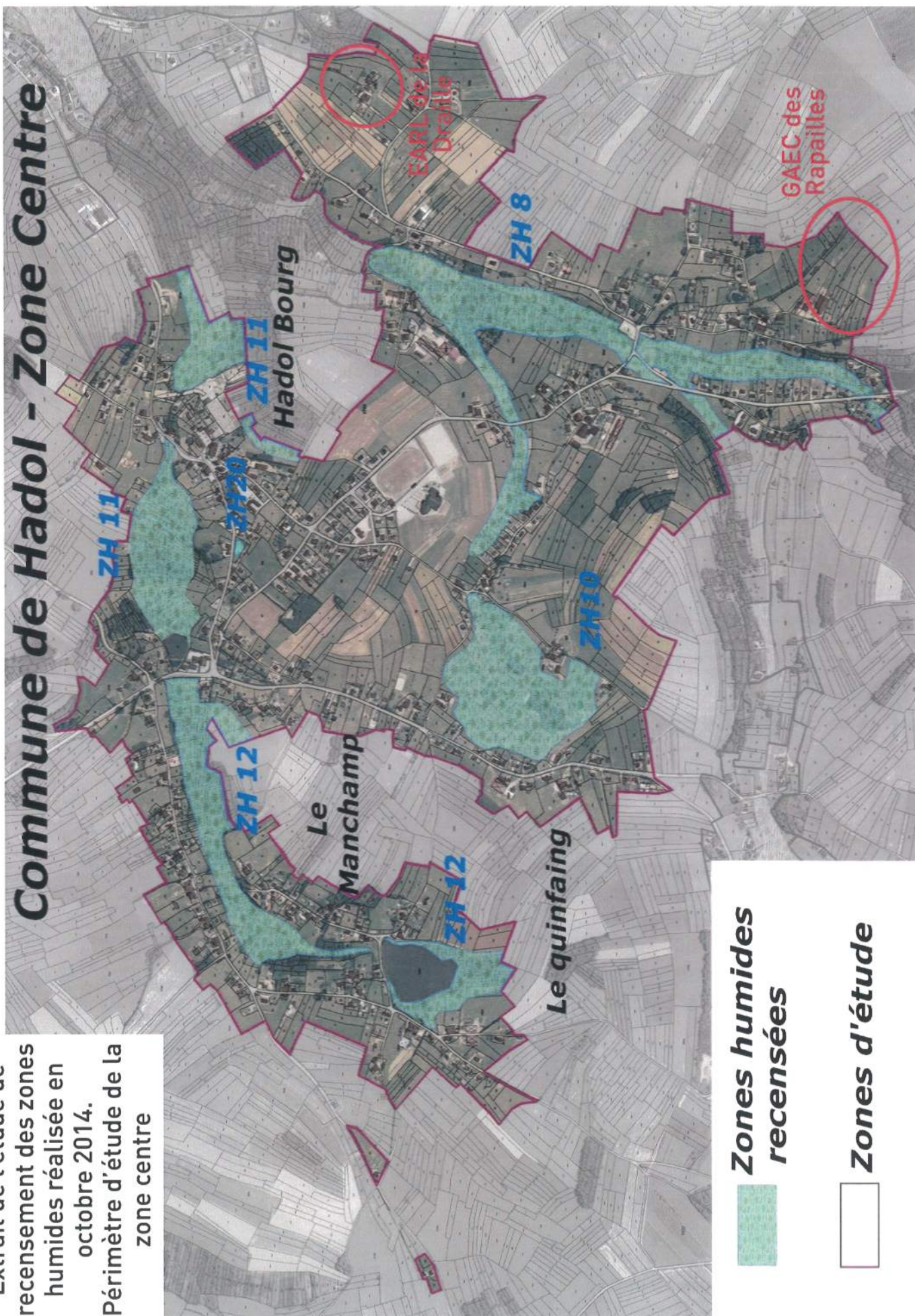
L'EARL de la Draille a transmis à la mairie en mars 2022 son projet extension du site d'exploitation, et qui induit de reprendre le document de zonage du PLU pour permettre sa concrétisation.

Ce projet consiste à :

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



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



**Zones humides
recensées**



Zones d'étude



agronome, permacole, ...) pour dynamiser le site et pour qu'il puisse devenir une ressource pour un public plus large. En outre, l'EARL dispose d'une mini-ferme pédagogique qui permet à deux auto-entrepreneuses de travailler à mi-temps. Elles permettent ainsi à des publics spécifiques de bénéficier de séances de médiation animale, et qui permettra à nouveau prochainement au grand public de bénéficier d'activités de loisirs en lien avec la nature et les animaux.

- installer à long terme une activité d'enseignement équestre en lien avec la structure et dans sa dynamique ; ainsi qu'une activité de médiation équine pour les publics ayant des besoins spécifiques.

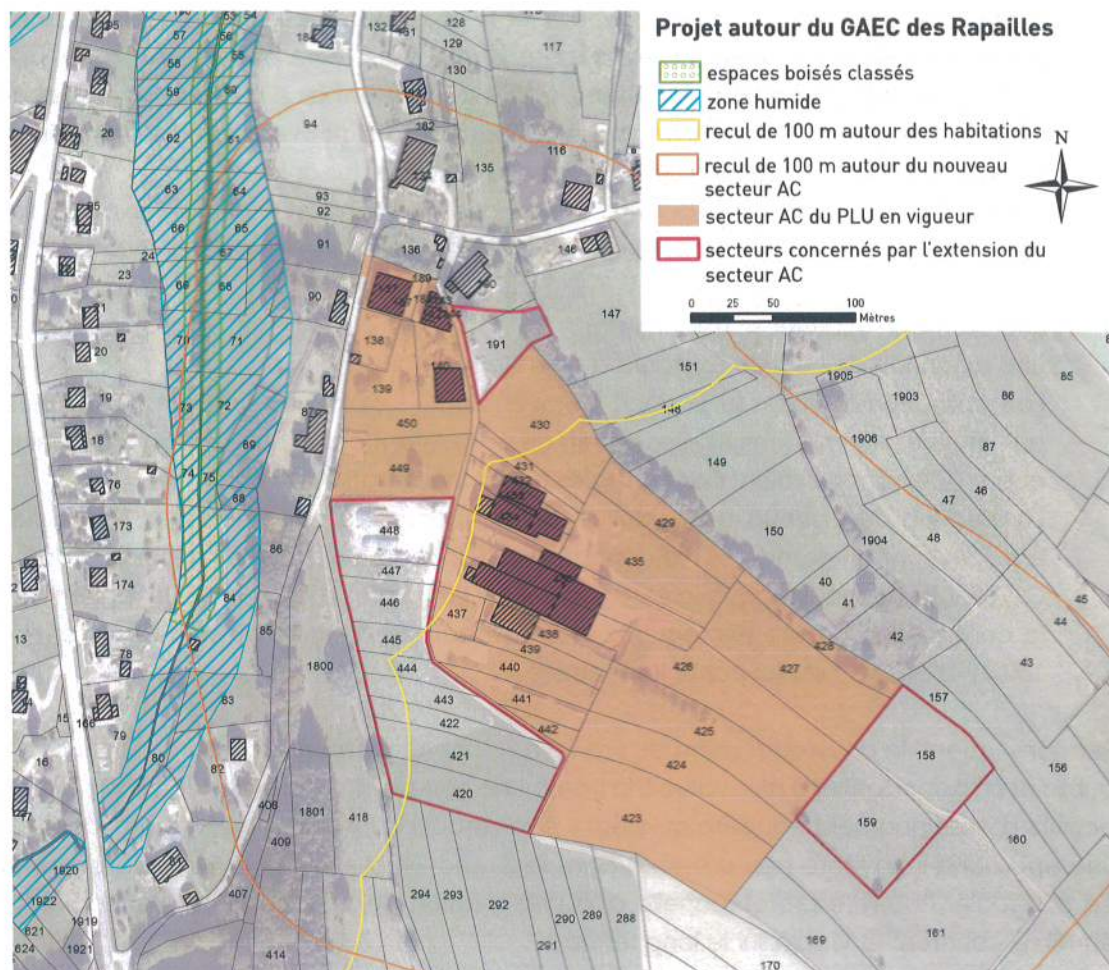
Plus concrètement, le projet se traduira par :

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

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

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

Suite à l'intégration des avis des PPA, les parcelles situées au nord du site agricole sont restées en zone A.



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

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

La reprise du document de zonage permettra :

- de reconnaître la valeur agricole de certaines parcelles classées en zone naturelle N dans le PLU (parcelles D445 à 448) car il s'agit de parcelles cultivables. En outre, l'exploitation souhaite pouvoir créer un chemin d'accès via ces parcelles dans le but de faciliter l'accès au site pour les camions.
- d'étendre le secteur agricole constructible AC – en remplacement du secteur A - (parcelles D158, 159, 420 à 422, 443 à 448) pour permettre le développement de l'exploitation et de concrétiser ses évolutions dès le court terme. En outre, le GAEC loue des bâtiments sur une autre commune avec des bêtes, du matériel et du fourrage. Il souhaiterait donc recentrer l'ensemble sur son site de Senade. Ceci occasionnerait ainsi moins de nuisances pour le voisinage et dans la commune de manière générale du fait d'un trafic routier moindre de la part de cette exploitation.

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

d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture.

5.- Créer 4 nouveaux emplacements réservés

Objet de la Modification du PLU : Créer 4 nouveaux emplacements réservés n°13, 14, 15 et 16.

Pièces reprises dans le PLU :

- x Le document de zonage pour ajouter l'emplacement réservé n°13, 14, 15 et 16.
- x L'annexe emplacements réservés dans le but de la compléter avec ces 2 nouvelles emprises.

Le PLU d'Hadol définit 12 emplacements réservés dont la liste figure en annexe du document d'urbanisme. Cette liste est complétée pour ajouter 2 nouveaux emplacements réservés n°13, 14, 15 et 16.

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

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

L'emplacement réservé n°14 se situe place Louis Vivin (pour une surface d'environ 135 m²). La municipalité a la volonté d'aménager la place Louis Vivin c'est pourquoi la création de cet ER vis à concilier les besoins en stationnements, en circulation piétonne et routière et à proposer un aménagement plus qualitatif par une végétalisation partielle de la place.

Les emplacements réservés n°15 et 16 sont créés pour permettre l'accès à l'OAP sectorielle des Grands Champs.

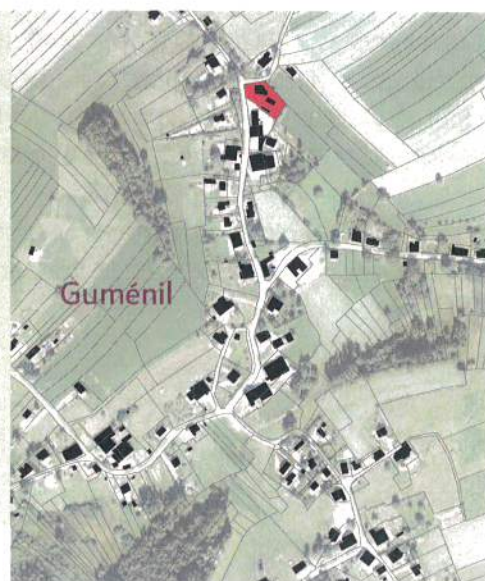
6.- Adapter le zonage en fonction de nouvelles destinations de bâtiments

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

Surface concernée : 0.17 ha.

Pièces reprises dans le PLU :

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

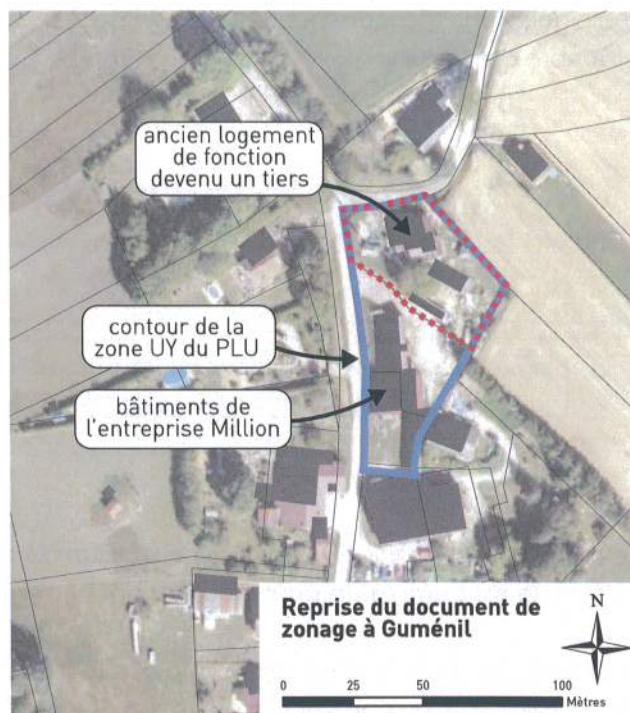


Localisation de l'espace concerné par ce point de la Modification du PLU

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

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

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



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

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

Surface concernée : 0.21 ha

Pièces reprises dans le PLU :

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

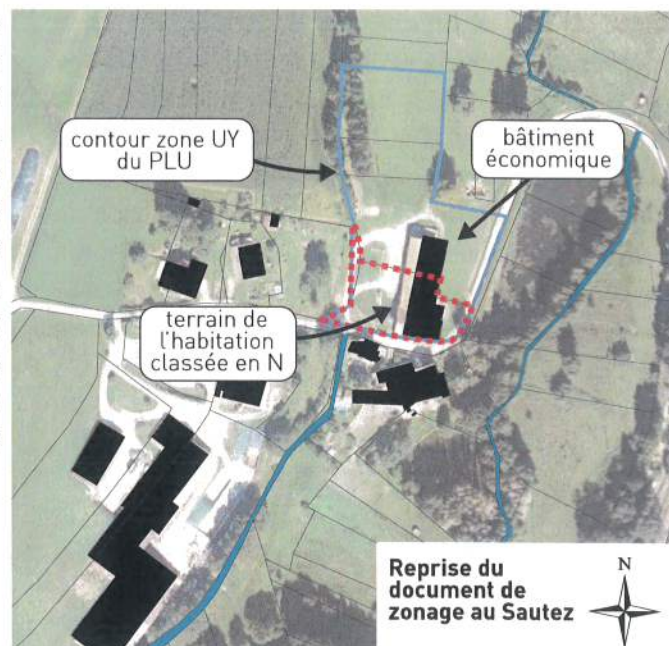
Les parcelles C2428, 2445 et 2446 au Sautez accueillent une construction qui présente une double vocation : une habitation sur le devant de la construction sans rapport avec le bâtiment économique accolé sur l'arrière.

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



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

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



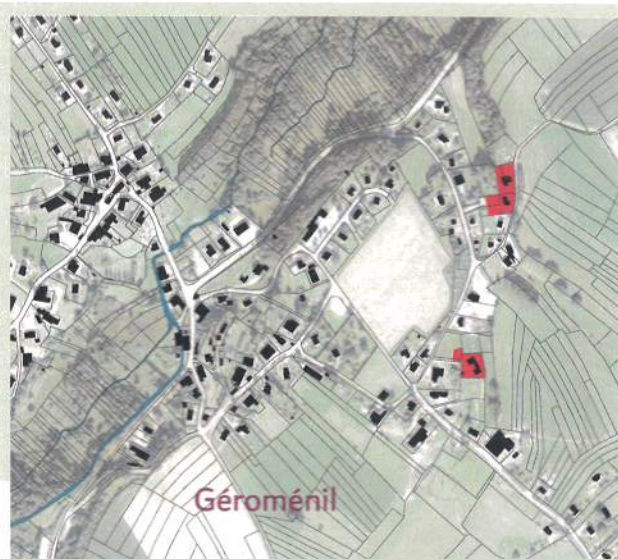
8.- Adapter le tracé des zones humides pour l'adapter à la situation actuelle

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

Pièces reprises dans le PLU :

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

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



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

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

